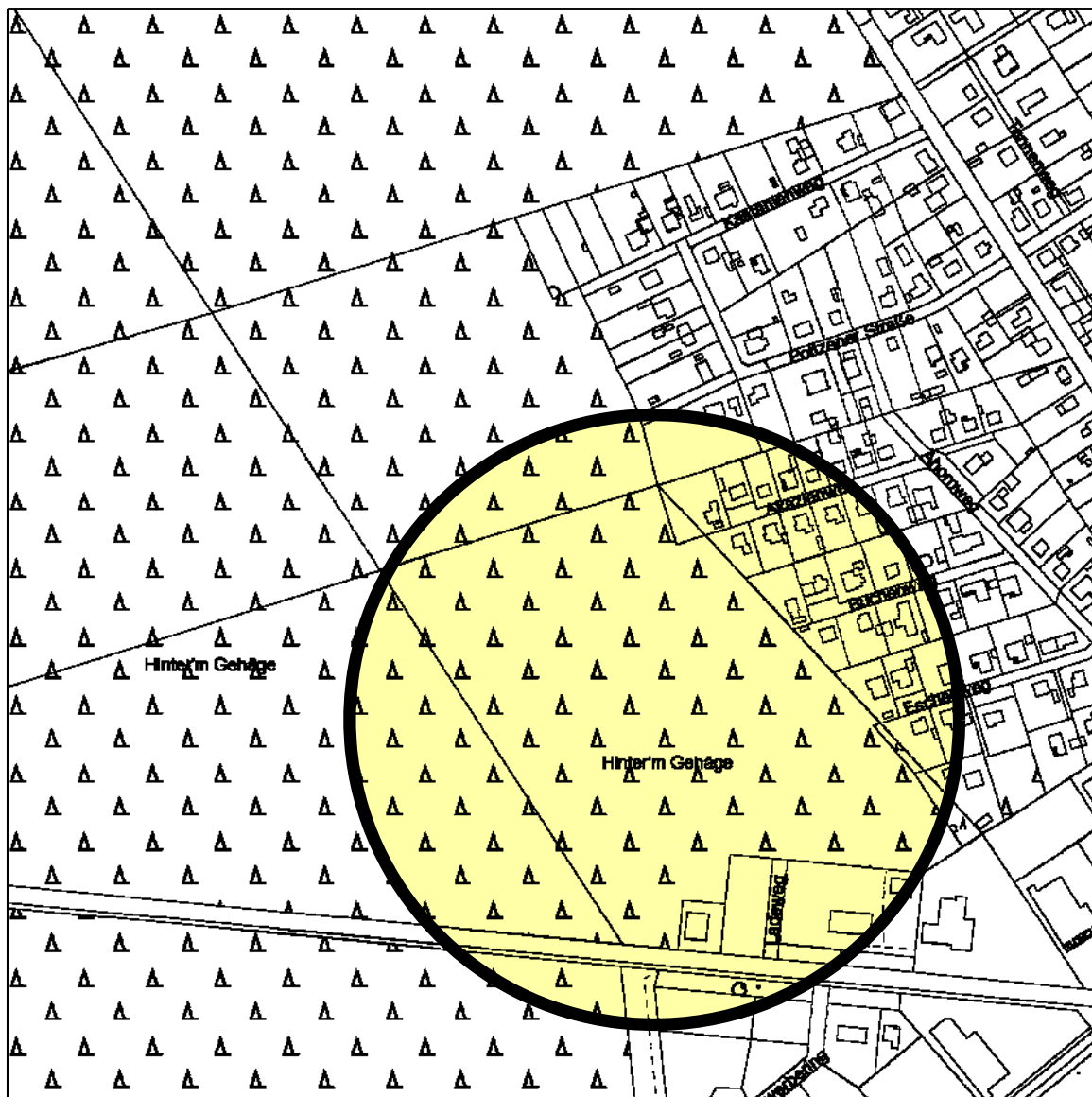




Lage des Geltungsbereiches

Verkleinerter Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5) im Maßstab 1 : 10.000

Gemeinde Faßberg
OT Faßberg - Landkreis Celle

Bebauungsplan Faßberg Nr. 10 A "Gewerbegebiet; Erweiterung I" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet“ mit 1. Änderung

Rechtsplan
Satzung

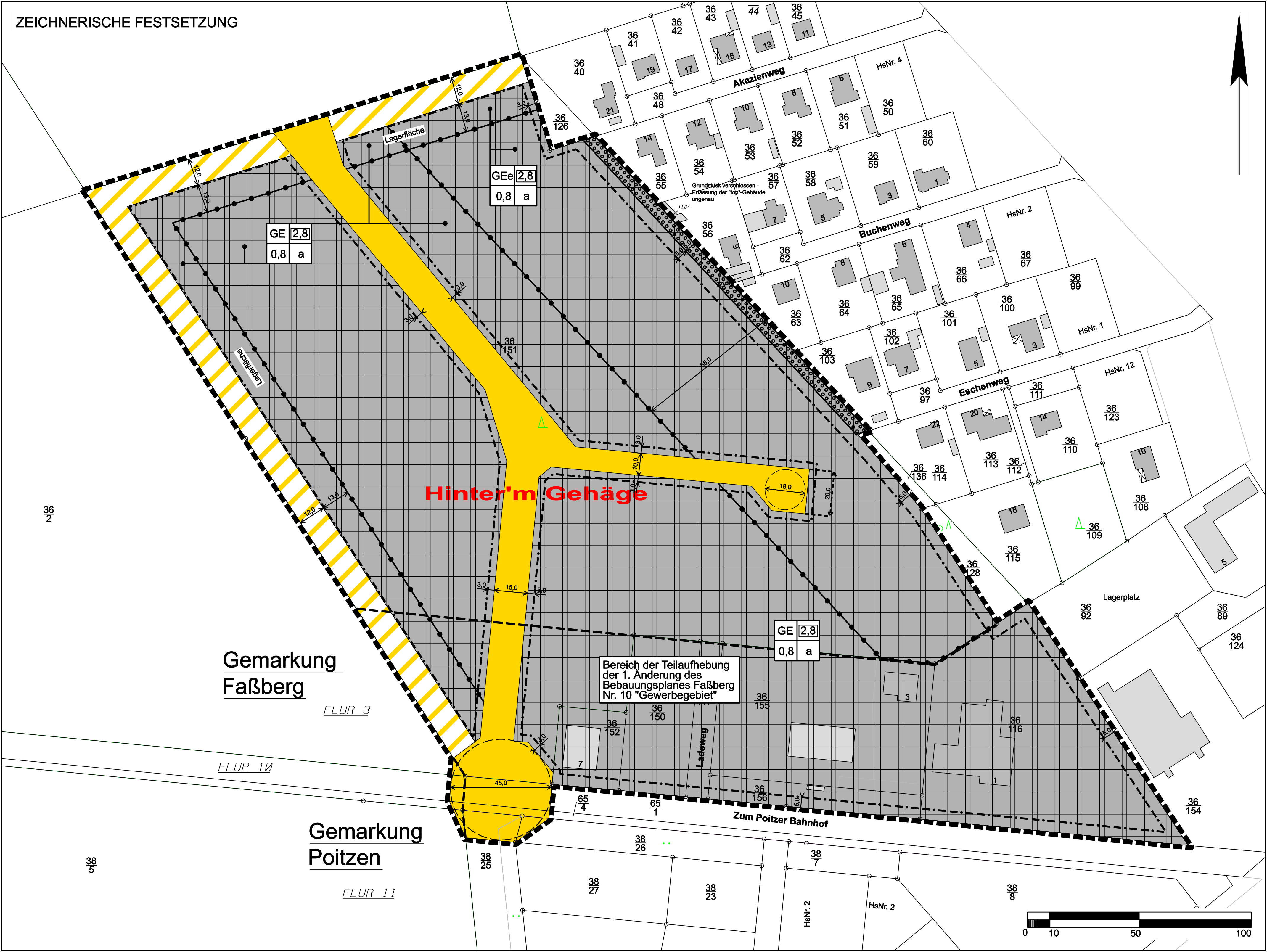
Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 06.11.2014
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

infraplan

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

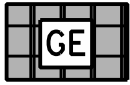
E-mail: info@infrap.de



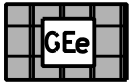


PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet



eingeschränktes Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2,8

Baumassezahl

0,8

Grundflächenzahl

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

abweichende Bauweise

- - • -

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

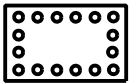


Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
hier: Fahrgasse für die Feuerwehr und zur Waldbewirtschaftung

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

Bebauungsplan Faßberg Nr. 10A

„Gewerbegebiet; Erweiterung I“, OT Faßberg

Stand 06.11.2014 (für § 10 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

In den Gewerbegebieten (GE und GEe) sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind im GE und GEe ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im GE und GEe sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im GE und GEe gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind im GE und GEe gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, Ver-, und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.

Die als „Lagerfläche“ gekennzeichneten Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise können sie für die Lagerung nicht brennbarer Stoffe/Materialien, für Aufschüttungen (Wallanlage), für Stellplätze, Wege und Rangierflächen oder als Grünflächen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern genutzt werden.

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des Gewerbegebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu entwässern. Die Versickerungsfähigkeit ist ggf. nachzuweisen.

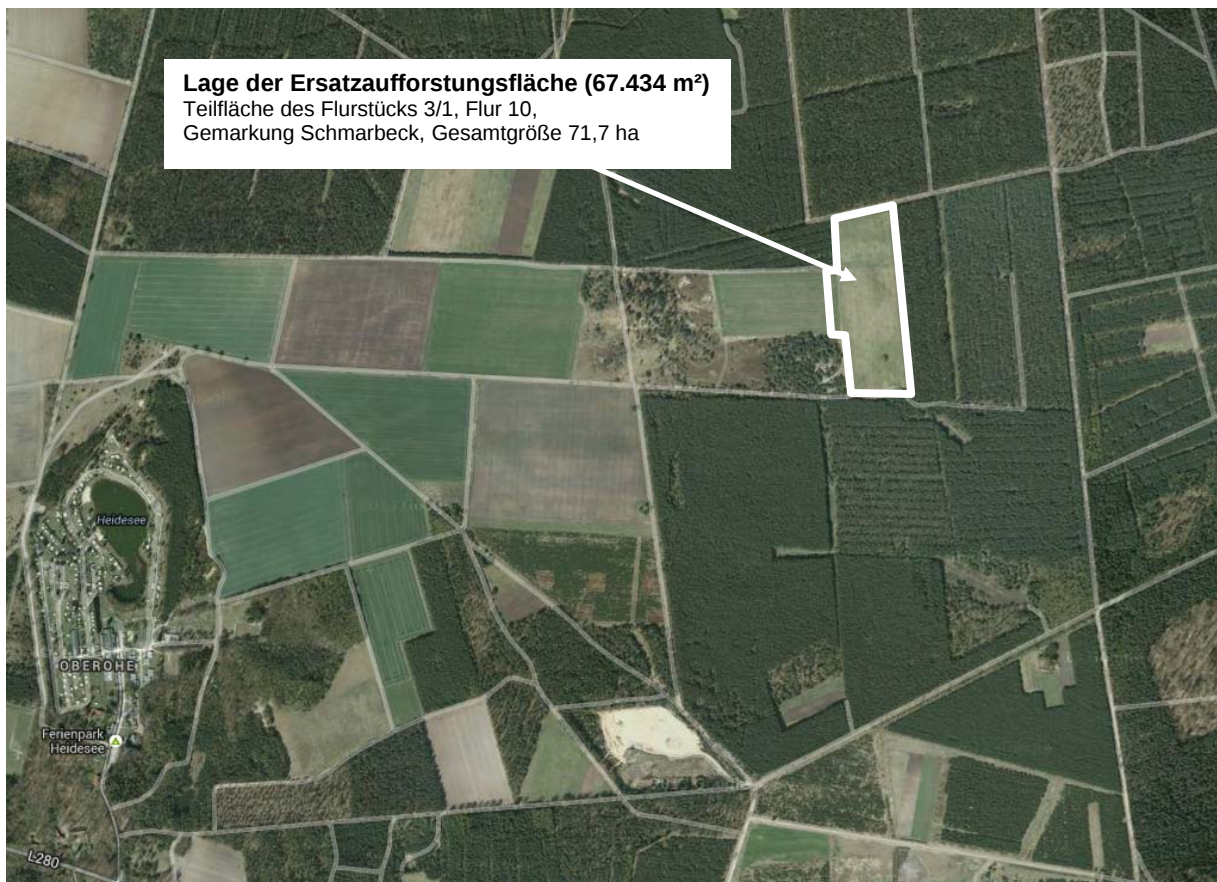
4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer dreireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen (Hochstämme 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm) und Sträuchern regionaler Herkunft (Heister, 2 x v., 60 – 100 cm) zu bepflanzen.

Die Hecke ist in einem Stück in der ersten Pflanzperiode nach Rodung der Waldflächen zu pflanzen und gegen Beschädigungen im Zuge der hoch- und tiefbaulichen Bauarbeiten zu schützen.

5. EXTERNE ERSATZAUFFORSTUNGSMASSNAHME (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Es wird eine Teilfläche von 67.434 m² des bereits aufgeforsteten Flurstücks 3/1, Flur 10 der Gemarkung Schmarbeck (Gesamtgröße 71,7 ha) beansprucht.



HINWEISE

1. BAUHÖHENBESCHRÄNKUNG

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Faßberg. Es gilt die Bauhöhenbeschränkung von 25 m über Flughafenbezugspunkt.

Aufgrund der Nähe zum Flughafen Faßberg ist mit flugbetriebsbedingten Emissionen, wie z. B. Fluglärm, zu rechnen. Diesbezüglich werden keine Ersatzansprüche anerkannt.

Die Errichtung temporärer Luftfahrthindernisse, z. B. Baukräne, ist frühzeitig beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDbwTOEB@bundeswehr.org) zu beantragen.

2. WALDABTRIEB

Zur Einhaltung der Bestimmungen des Allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG ist der Waldabtrieb nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September vorzunehmen.