

PRÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Faßberg diesen Bebauungsplan Müden Nr. 2 A "Am Wietzer Berg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Faßberg, 11.07.2001

Gemeindedirektor (Salzmänn) Bürgermeister (Karlenski)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 27.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Müden Nr. 2 A "Am Wietzer Berg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Faßberg, 11.07.2001

Gemeindedirektor (Salzmänn)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Gemeinde Faßberg, Gemarkung Müden, Flur 11
Maßstab: 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche 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 03.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, 26.06.2001

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Müden Nr. 2 A "Am Wietzer Berg" wurde ausgearbeitet von
INFRA PLAN GmbH
Breite Str. 32 a
29221 Celle
Tel. (05141) 99169-30, Fax (05141) 99169-31

Celle, 26.06.2001

Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 21.09.2000 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 22.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.10.2000 bis einschließlich 03.11.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Faßberg, 11.07.2001

Gemeindedirektor (Salzmänn)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den Bebauungsplan Müden Nr. 2 A "Am Wietzer Berg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, 11.07.2001

Gemeindedirektor (Salzmänn)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Müden Nr. 2 A "Am Wietzer Berg" ist gemäß § 10 BauGB am gemacht worden.
Der Bebauungsplan Müden Nr. 2 A "Am Wietzer Berg" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Faßberg,

Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Müden Nr. 2 A "Am Wietzer Berg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Müden Nr. 2 A "Am Wietzer Berg" nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg,

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Müden Nr. 2 A "Am Wietzer Berg" sind Mängel der Abwägung nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg,

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141), ber. BGBl. 1998 I Seite 137.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I Seite 2994).

- NBauO zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Oktober 1997 (Nds. GVBl. Seite 442).

- NNatG zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Februar 1998 (Nds. GVBl. Seite 86).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Niedersächsisches Spielplatzgesetz in der z. Z. gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA

In diesem Bereich sind gemäß § 4 (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.
- Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, auf § 14 (4) NBauO wird verwiesen.
Das auf den privaten Grundstücken und den privaten Erschließungswegen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Ein Versickerungsfähigkeitsnachweis ist bei Zweifeln im Einzelfall zu führen.

3. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Fläche G 1 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (private Grünfläche) - auf der gesamten Südseite der Bebauung erfolgt auf 5 m Breite eine 2-reihige und gemischte standortheimische Strauch-Baumpflanzung nach anhängiger Artenliste.

3.2 Fläche G 2 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Auf dieser privaten Grünfläche erfolgt die Ansaat mit einer krautreichen Landschaftsrasenmischung (für trockenen, basenarmen Boden) nach RSM 99. Im offenen Vorfeld zur Bebauung erfolgt die Pflanzung von 6 hochstämmigen Stieleichen (Sortierung 18/20 mit Wurzelballen) in jeweils 2 Gruppen sowie 4 Birken (Sortierung 14/16 mit Wurzelballen) in regelmäßigem Abstand.
Innerhalb der Fläche G 2 erfolgt in Anbindung an den Fußweg und die Busbucht die Aufstellung eines ortsüblichen Buswartehäuschens.

3.3 Fläche G 3 Brandschutzstreifen
Der Brandschutzstreifen ist entsprechend den Anforderungen der geltenden Richtlinien durch Anpflanzung / Umgestaltung der bestehenden Vegetation in Abstimmung mit dem Forstamt und dem Landkreis Celle herzustellen. Es erfolgt hier ein notwendiger Abtrieb eines großen Teils des Kiefernbestandes; eine entsprechende Bodenbearbeitung bis in den mineralischen Bodenhorizont und eine Pflanzung von Rotbuchen. Die Fläche wird gegen Wildverbiß entsprechend gegattert.

3.4 Zeitpunkt der Pflanzungen und Pflege
Alle Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Baubeginn der Gebäude vorgenommen werden. Bei Abgang von hochstämmigen Bäumen oder mehr als 5 % von Sträuchern ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Für alle angesprochenen Pflanzungen gilt die nachfolgende Artenliste.
Zur qualitätsgerechten Vorbereitung der Pflanzung erfolgt die Herstellung der Vegetations-tragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgruben für Solitäre gem. DIN 18916. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 4 Jahre.

Artenliste:

Für naturnahe Pflanzungen sind im Gebiet folgende altansässige Arten zulässig:

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Schwarz-Erle
Sand-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Roter Hartfistel
Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Rotbuche
Stechpalme, Hölse
Vacholder
Rote Heckenkirsche
Faulbaum
Holzapfel
Gagel
Kiefer
Vogelkirsche
Echte Traubenkirsche
Schlehe, Schwarzdorn
Wild-Birne
Stiel-Eiche
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Stachelbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Silber-Weide
Ohr-Weide
Sal-Weide
Gau-Weide
Purpur-Weide
Kriech-Weide
Eberesche, Vogelbeere
Winter-Linde
Gewöhnlicher Schneeball
Acer campestre
Acer platanoides
Ainus glutinosa
Betula verrucosa
Betula pubescens
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Fagus sylvatica
Ilex aquifolium
Juniperus communis
Lonicera xylosteum
Rhamnus frangula (Frangula alnus)
Ribes nigrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Salix alba
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix repens
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Viburnum opulus

In dieser Liste werden Zwergsträucher (z.B. Ginster, Blaubeere) sowie traditionell eingebürgerte Gehölze (z.B. Kastanie, Walnuß) nicht berücksichtigt.

4. NACHRICHTLICHER VERMERK

Sollten bei Erdarbeiten Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

F + R Fuß- und Radweg

F Fußweg

B Busbucht

5. GRÜNFLÄCHE

Grünfläche

P privat

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes; hier: Landschaftsschutzgebiet

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

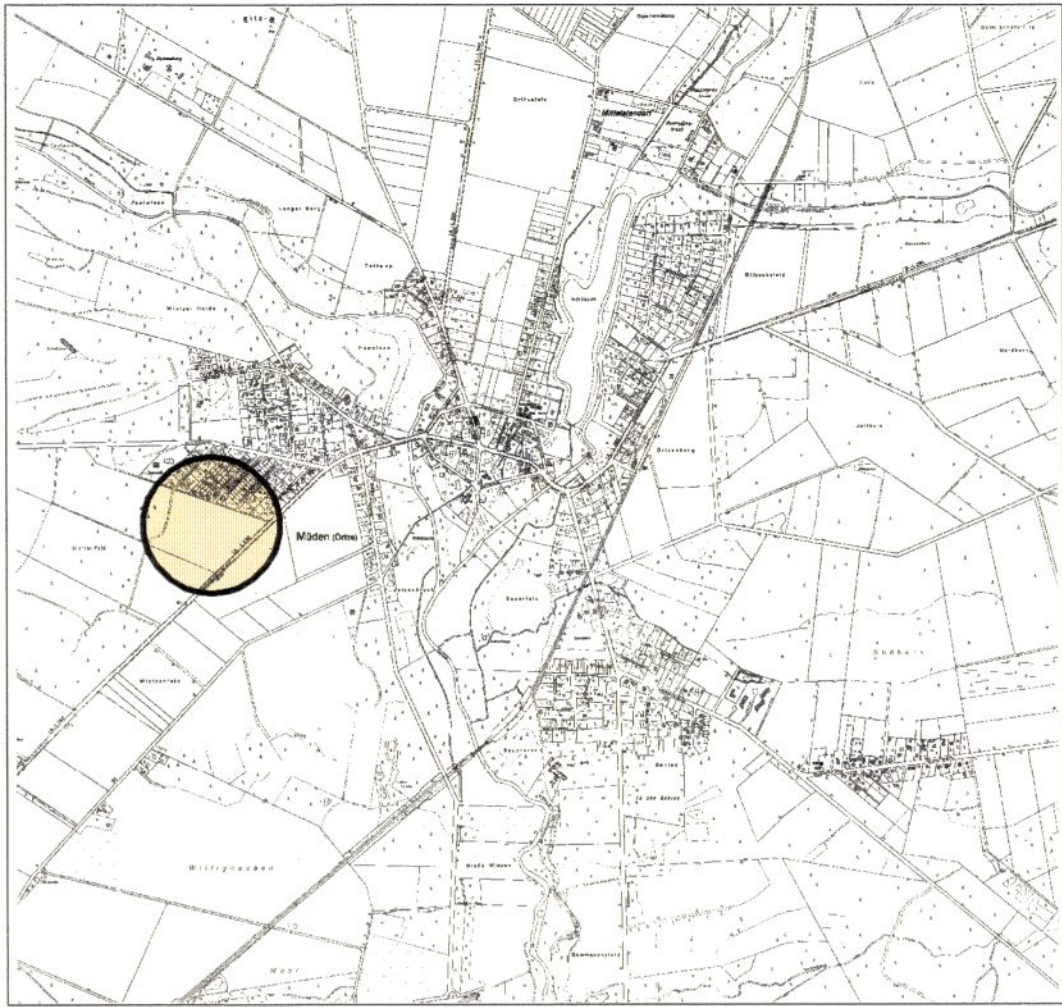
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte*

2.	Entwurf			
1.	Vorentwurf	08.02.2000	Har	SK
Rev.	Änderung	Datum	Bearb.	gepr.



Verkleinerter Auszug aus der Deutschen Grundkarte (DGK 5)
Maßstab 1:25000

INFRA PLAN

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Breite Str. 32a
29221 Celle
Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931



Gemeinde Faßberg, OT Müden
Landkreis Celle

Investor
Johann-Heinrich Oevermann
Alte Dorfstraße 12
29328 Faßberg

Bebauungsplan Müden Nr. 2A "Am Wietzer Berg"
Mit Textlichen Festsetzungen

Auftrag-Nr.: 9931043-0	Maßstab: 1:1.000	Gesetzgeber: Har	Celle, 26.06.2001
Plan-Nr.: 1	Plan-Bes.: Rechtsplan	Gesehen: HK	