



1:5000

Ortzenberg

GEMEINDE FASSBERG

Landkreis C e l l e

Dritte Änderung des Bebauungsplanes MÜDEN NR.1 „Im Örtzetal“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13(1) BauGB

I n h a l t

Planzeichnung Maßstab 1:1000

Altplan-Ausschnitt M. 1:1000

Begründung / Verfahr.vermerke

Übersicht : auf Umschlagblatt

Fassung vom : 10.10.92 ~~23.8.93~~ 11.10.93 / 6.12.93

URSCHRIFT farbig

P r ä a m b e l



Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)

hat der Rat der Gemeinde Faßberg diese dritte Änderung (im vereinfachten Aufstellungsverfahren gemäß § 13 Absatz 1 BauGB) des Bebauungsplanes MÜDEN NR.1 „Im Örtzetal“, bestehend aus der Planzeichnung und den dahinterstehenden textlichen Festsetzungen, als **Satzung beschlossen** :



Faßberg, den 6. 12. 1993

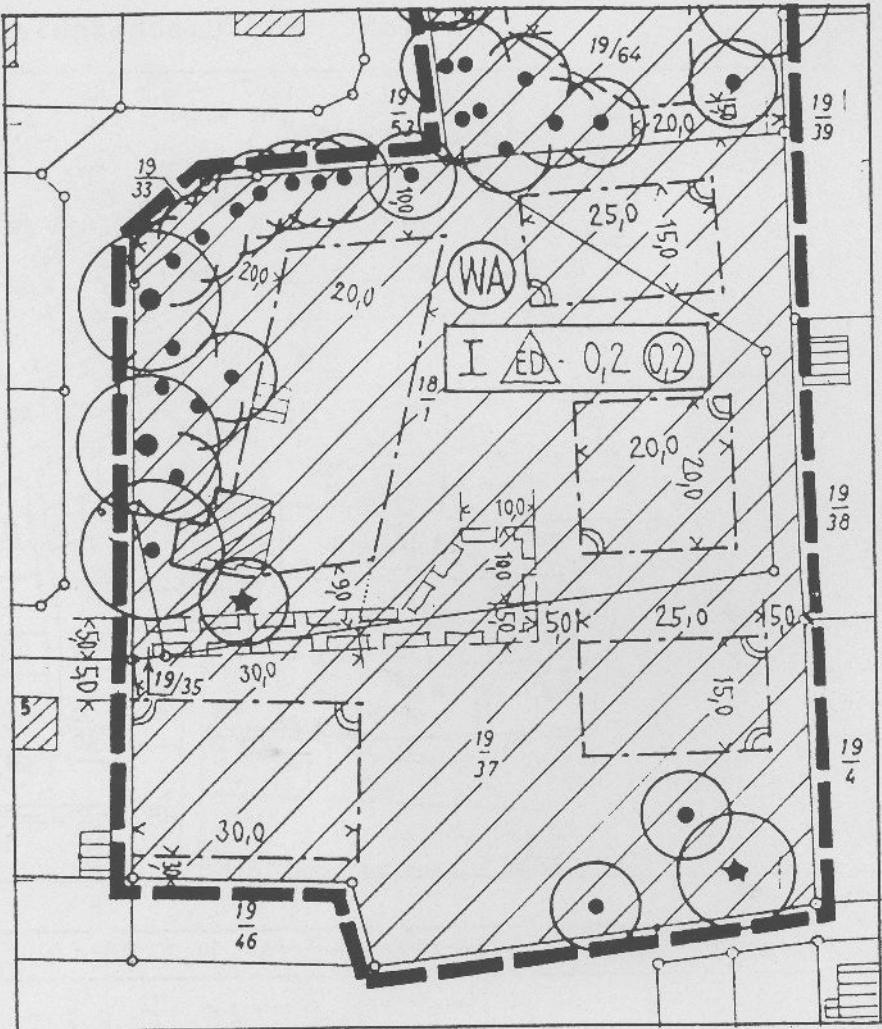
Radlanski
(Radlanski)
Bürgermeister

Hörnigke
(Hörnigke)
Gemeindedirektor

AUSGANGSLAGE

Ausschnitt aus der bisherigen Planfassung (2. Änderung, in Kraft seit 30.12.86)

M. 1:1000



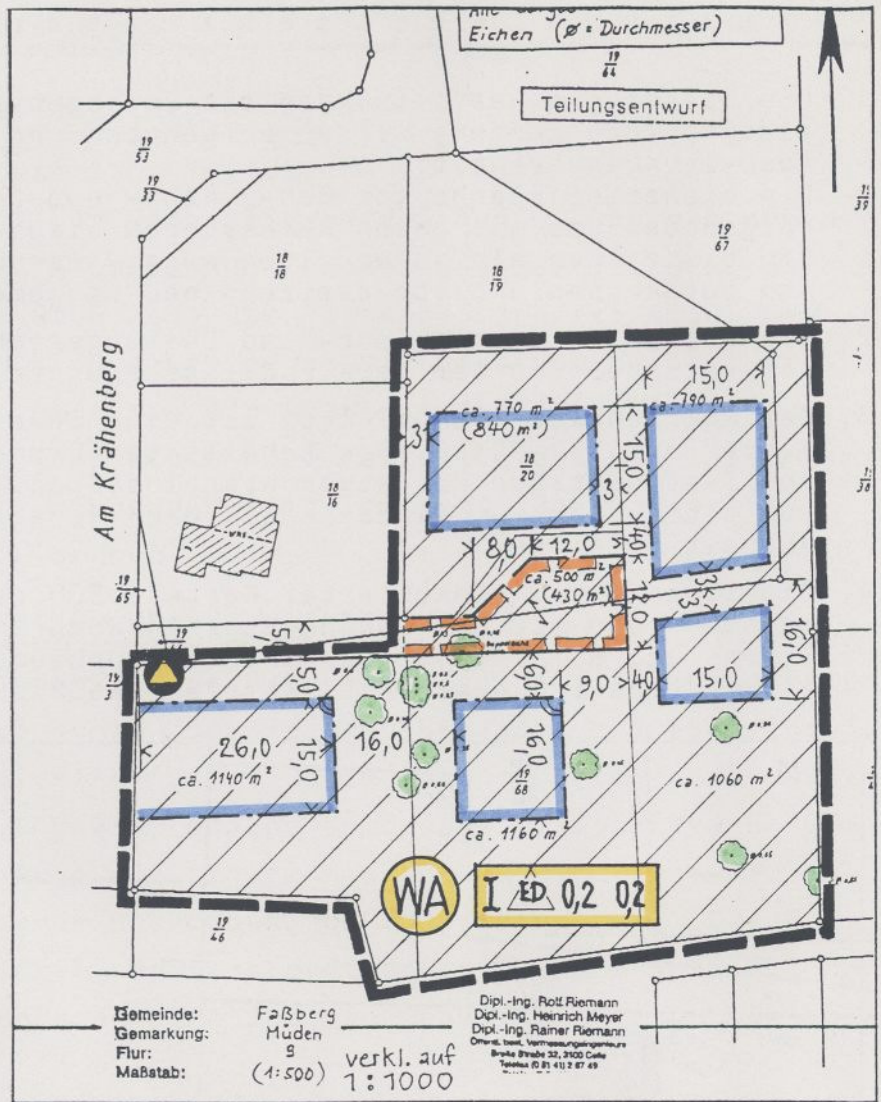
Kartenunterlg.
Angefertigt v.
öff.best.Vermess-
Ing.e RIEMANN &
MEYER & RIEMANN
Dipl.-Ing.e Cella

desgleichen die
Baumeinmessungen
(siehe auch den
Ausschnitt 1:500
mit den Bäumen u.
Stammdurchmessern
auf Seite 3)

Planzeichen- Erklärungen

Es gelten die
Planzeichen-VO
v. 18.12.1990

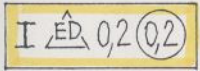
und die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI.I S.132)



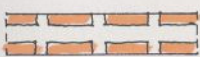
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3.ÄNDERUNG

Art der baul. Nutzung : **WA** ; = allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO
(wie bisher)

Maß der baul. Nutzung / Bauweise : **I** = ein Vollgeschoß ;
ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ;
0,2 = Grundflächenzahl ; **(0,2)** = Geschoßflächenzahl (alle wie
bisher, außer Zusatz zur GRZ, siehe in Textf. Nr.5)



Baugrenzen



Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Privatweg), siehe
auch Textfestsetzung Nr.2



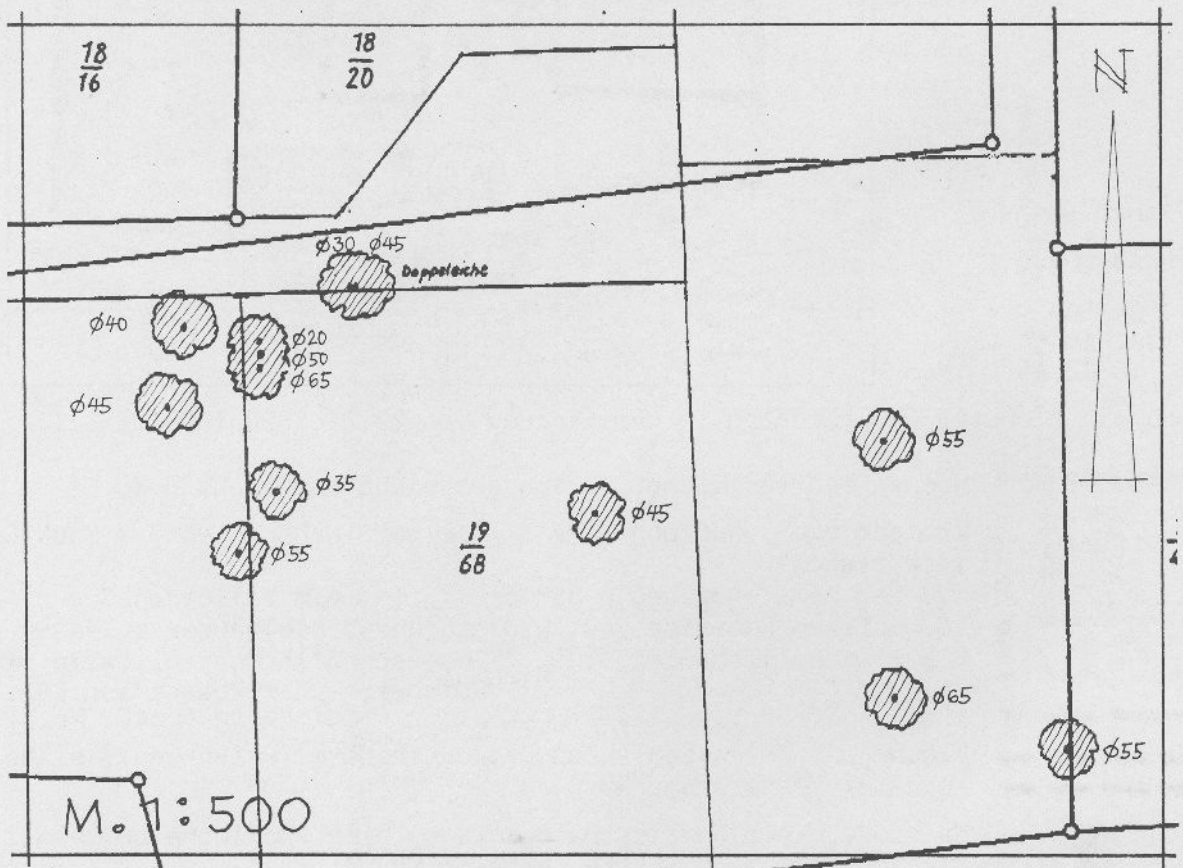
Standort einer Gemeinschaftsanlage, hier >Müllbehältersammel-
fläche<, sh. auch Textfestsetzung Nr.3



Standort eines eingemessenen Laubbaumes (Eichen), siehe auch
Textfestsetzung Nr.4 nebst zugehöriger Karte Maßstab 1:500

Textliche Festsetzungen

1. Die bisherigen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden aufgehoben und durch die neuen Ausweisungen ersetzt.
Die bisherige Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird aufgehoben und mit neuen Abmessungen wieder festgesetzt.
Die bisherigen als zu erhalten ausgewiesenen drei Bäume werden aufgehoben und von dreizehn neu eingemessenen ersetzt.
2. Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gilt zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.
3. Der Müllbehälter-Sammelplatz ist eine Gemeinschaftsanlage im Sinne von § 52 NBauO. Die beteiligten Grundstücke sind die vom festgesetzten Privatweg erschlossenen. Die Abstellfläche muß eine Größe von mindestens 2,0 m² je angeschlossene Wohneinheit erhalten.
4. Die 13 in unten einkopierter Karte 1:500 dargestellten, eingemessenen und mit den Durchmesser-Angaben in cm zur Zeit ihrer Einmessung Sommer 1992 versehenen Laubbäume - Eichen - werden als zu erhalten gemäß § 9(1)Nr.25 b BauGB festgesetzt.



Nebenanlagen und Garagen, die außerhalb der von Baugrenzen umgebenen überbaubaren Teilflächen errichtet werden, müssen von diesen festgesetzten Bäumen mindestens 5,0 m Abstand einhalten, gemessen von Baumrinde in Erdbodenhöhe.

5. Die zulässigen Grundflächen dürfen für Anlagen im Sinne von § 19(4) BauNVO bis höchstens 0,23 (= 15 %) überschritten werden.

Eichen erfolgt, daß es zweitens zur GRZ hinzu nur 15 % Überschreitung für die anzurechnenden Anlagen im Sinne von § 19(4) BauNVO >90< geben wird und neben diesen 23 % die übrigen 77 % weiterhin intensiv bewachsene Flächen sein werden.

Die Veränderung in Bezug auf Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auf den Beitrag zum Landschaftsbild wird nicht in einem Umfange eintreten, der die Bezeichnung als „erhebliche Beeinträchtigung“ rechtfertigt (§ 7 Abs.1 Nds. Natursch.ges.).

4. Ver- und Entsorgung

Beides ist gesichert, da die Leitungen für Wasser, Strom, Telefon, Abwasser direkt bis ans Änderungsgebiet vorhanden sind. Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken direkt versickert werden, wozu sowohl Untergrundzusammensetzung als auch Grundwasserpegel und Geländeform geeignet sind.

Die wenigen im Verhältnis zur Einwohnerzahl des Ortsteils Müden zusätzlichen Personen in fünf neuen Einfamilienhäusern werden sich nicht merklich auf Kapazitäten der Ver- und Entsorgungseinrichtungen auswirken.

5. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

Die mit Rundschreiben und Beifügung der Vorentwurfsfassung um Äußerung ersuchten Betroffenen und als Träger öffentlicher Belange der Landkreis haben keine Bedenken vorgebracht. Letzterer hat auf die Notwendigkeit der Begründung zum Plan hingewiesen.

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Der Rat ~~VA~~ der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 31.03.1992 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes MÜDEN NR.1 beschlossen.

F a ß b e r g , den 6 . Dez. 1993



Körnische
(Körnische)
Gemeindedirektor

Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Faßberg ausgearbeitet von

den 11.10.
1993

ARCHITEKT UND ORTSPLANER
DIPL.-ING. K. WLOTZKA
TILLYSTRASSE 4 B
TEL. 0511/42 48 65
30459 HANNOVER

K. Wlotzka

Fortsetzung Verfahrensvermerke :

Die Kartenunterlage ist herausgegeben von den öffentlich bestellten Verm.ingenieuren Dipl.-Ing. Rolf Riemann, Dipl.-Ing. Heinrich Meyer, Dipl.-Ing. Rainer Riemann, Celle.

Ausschnitt aus der Katasterrahmenkarte Maßstab 1:1000, Gemeinde Faßberg / Gemarkung Müden (Örtze) / Flur 9 .

Die Vervielfältigung ist der Gemeinde für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 Nds. Verm.-u.Katasterges. v. 2.7.85 Nds.GVB1.S.187, geändert durch Art.12 des Ges.v.19.9.89, Nds.GVB1.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 Dez.1991). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlage geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Die dargestellten Flächen m. Ø-Angaben sind ebenfalls eingemessen.



C e l l e , den 17.12.1993

Koch
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Den direkt berührten Trägern öffentlicher Belange sowie den Betroffenen ist die Änderungsplanung mit Rundschreiben vom 07.09.1993 und Frist zur Äußerung bis zum 30.09.1993 zugesandt worden.

F a ß b e r g , den 6 .Dez. 1993



Hörnigke
(Hörnigke)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat nach Kenntnisnahme, daß Bedenken/Anregungen nicht vorgebracht wurden, die 3.Änderg. des Beb.planes MÜDEN NR.1 in seiner Sitzung am 06.12.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

F a ß b e r g , den 6 .12. 1993

M. Radlanski
(Radlanski)
Bürgermeister



Hörnigke
(Hörnigke)
Gemeindedirektor

Der als Satzung beschlossene Änderungsplan ist gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt f.d.Landkrs. Celle Nr. / vom . 199 bekanntgemacht worden. Damit ist die 3.ÄNDERUNG des Bebauungsplanes MÜD. NR.1 >Im Örtzetal< am . 199 rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, d. 199

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Planes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg, d. 199

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttr.d.Plans sind Mängel der Abwägung bei seinem Zustandekommen nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg, d. 200

Gemeindedirektor

Gemeindedirektor

Gemeindedirektor