FASSBERG
LANDKREIS CELLE

URSCHRIFT farbig

BEBAUUNGSPLAN NR.6 >Ortskern< Teil 1
mit Örtlicher Bauvorschrift

TEIL 2 IST DIE IN TEXTFORM AUSGEARB. ÖRTL. BAUVORSCHRIFT

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), der §§ 56, 91, 97 u. 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Faßberg diesen Bebauungsplan NR.6 >Ortskern<, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL 1) mit den untenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (TEIL 2), als Satzung beschlossen :

Faßberg, den 26.11. 1997

Bürgermeister Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 29.02.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes NR.6 mit örtl. Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2(1)Satz 2 BauGB am 16.03.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Faßberg, den 26.11.1997

Gemeindedirektor

Die Kartengrundlage ist herausgegeben vom Katasteramt Celle : Gemeinde u. Gemarkg. Faßberg, Fluren 2 + 3 ; Maßst.1:1000.
Die Vervielfältigung ist für eigene, nichtgewbl. Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 Nds. Vermess-u.Katasterges. v.2.7.1985 - z.Zt. gültige Fassung).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baul. Anl. sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.4.1990). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen u. baul. Anl. geometrisch einwandfrei. Die Übertragung neu zu bild. Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 22.11. 1997

Katasteramt

Vm. OAR (Hebrank)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift wurde im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Faßberg ausgearbeitet von

ARBEITSGEMEINSCHAFT

Dipl.-Ing. J. Desczyk
Salinenstr. 23 - 30455 Hannover
Tel.: 0511 / 49 62 12
FAX: 0511 / 49 45 16

Architekten

Dipl.-Ing. K. Wlotzka
Tillystr. 48 - 30459 Hannover
Tel.: 0511 / 42 48 65
FAX: 0511 / 23 10 53

Hannover, den 18.03.1996 / 30.01.97
•Teilbereich Finkenweg: 15.Juli 1997

K. Wlotzka

Der VA. der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 22.08.1996 den Entwürfen des Planes, der Bauvorschrift u.d. Begründung zugestimmt und ihre öffentl. Ausl. gem. § 3(2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öff. Ausl. wurden am 15.08.1996 ortsübl. bekanntgem.
Die Entwürfe haben in der Zeit vom 23.08.1996 bis 23.09.1996 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Faßberg den 26.11. 1997

Gemeindedirektor

Der VA. der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 03.07.1997 den geänd. Entw. d. Planes, der Bauvorschrift u.d. Begründung zugestimmt und ihre erneute öff. Ausl. gem. § 3 (2 u.3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öff. Ausl. wurden am 21.07.1997 ortsübl. bekanntgem.
Die Entwürfe haben in der Zeit vom 01.08.1997 bis 01.09.1997 gemäß § 3 (2+3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Faßberg, den 1997

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs.2 BauGB den Bebauungsplan NR.6 mit ö.BV. in seiner Sitzung am 25.09.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründg. beschlossen.

Faßberg, den 26.11.

Bürgermeister Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 11 Abs. 1 u. 3 BauGB am 4.12.1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan mit ö.BV. wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11(1) BauGB ~~mit Auflagen/Maßgaben/Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Celle, den 2.3.1998

Landkreis Celle
Der Oberkreisdirektor

Der Rat der Gemeinde Faßberg ist den in der Vfg. vom . .1997 (Az:) aufgeführten Auflagen /Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am . .1997 beigetreten.
Der Bebauungsplan m.ö.BV. hat wegen der Aufl./Maßg./Ausn. vom bis 1997 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentl. Ausl. wurden am . .1997 ortsübl. bek.gemacht.

Faßberg, den 1997

Bürgermeister Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 199 im Amtsblatt f.d. Landkreis Celle Nr. /97 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan NR.6 m.ö.BV. ist damit am .1997 rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, den 1997

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit ö.BV. ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht gelt. gem. worden.

Faßberg, den 1998

Gemeindedirektor

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

Faßberg, den 2004

Gemeindedirektor

Landkreis Celle
Gemeinde Faßberg
Flur 2,3
RFlK 7863 B,D 7864 D
7963 A-D, 7964 C,D

Übersicht 1:10000

Planzeichenerklärungen

Es gelten die BauNVO in der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl.I Seite 132) und die PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I Seite 58).

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes NR.6

Art der baulichen Nutzungen :

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmungen: Rathaus; Post mit Fernm.Anl.; Schule; Kirche; soziale und Gesundh.Anl.; Kindergarten; kulturelle Anlg.

Baugebiete : WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO; MK = Kerngeb. gem. §7

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, soweit diese nicht schon aus weiteren Planzeichen eindeutig erkennbar ist

Baugrenzen
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überb.b. " "
Winkel von 90° festgesetzt (andere ausgew. W. sind eingetragen)

Grünflächen, Zweckbestimmungen : Parkanlage (Zusatz >ö< = öffentl. Zusatz >pr< = privat); Kinder-Spielpl.; Gliederung, Abschirmgsgrün

Maß der baulichen Nutzungen , Bauweisen :
a) Geschoßflächenzahl ; b) Grundflächenzahl ; c) Zahl der Vollgeschosse (ohne Kreis = Höchstgrenze, mit Kreis = zwingend) ;
d) o = offene Bauweise ; g = geschlossene Bauweise ; oa = abweichende off.Bw., hier : Baukörper über 50 m Länge zulässig ; ED = offene Bw., aber nur Einzel-u.Doppelhäuser zulässig

Straßenbegrenzungslinie einer öff. Verkehrsfläche / desgl. aber mit Zu-u.Ausfahrtsverbot (kein verkehrlicher Kfz-Grundst.anschluß zulässig)

öffentliche Straßenfläche / Verkehrsfläche mit besond. Zweckbestimmungen : P öff. Parkpl.; Strabenbegleitgrün; Fuß-u. Radweg; M Marktplatz; H Haltestelle (ö.PNV); V verkehrsberuh. Bereich

Fläche für Gemeinsch.-Stellplätze = GSt
Fläche für Gemeinschafts-Garagen = GGa (Zuordnung sh. Textfests.)

Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigem Bewuchs (bei Einzelbäumen : „Fläche" = Traufbereich d. Baumes)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstig. Bewuchs (bei Einzelbäumen : die Traufbereiche der ausgewachs. Gehölze)

Sichtdreieck, freizuhalten von jeder Sichtbehinderung höher als 80 cm über Fahrbahnmitte der vorbeiführenden Straßen
- festgesetzt in Verbindung mit : -
von jeder Bebauung freizuhaltendes Grundstück(s-Teil), Nutzung richtet sich nach den übrigen angewandten Planzeichen

Fläche für Ver-/Entsorgungsanlagen - bzw. Standort derselben ohne eigene Flächen, Zweckbestimmungen : Trafo

Fläche für Aufschüttungen, Zweckbestimmung Lärmschutzwall (Einzelheiten üb. Neigg., Höhen sh. Textfests.)

Fläche für Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr.20 BauGB, Maßn. sh. Textfests.

Begrenzung der Fläche, deren Bauten zu einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (Ensemble) gehören, hier : >Rote Siedlung< (zur >Nachr.Übernahme< Ziffer 4) — D dem Denkm.schutz unterliegende Einzelanlage

Teilfl.grenze f.d. erneute Auslegg.

Textliche Festsetzungen

1. Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen der Grundstücke sind ausschließl. mit wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil , Rasensteine , Schotterrasen usw.). Bei Stellplatzflächen mit 15 oder mehr Stellpl. für Pkw. muß je angefangene 10 Plätze eine Fläche von mind. halber St.pl.größe unbefestigt bleiben und mit einem für Honigtauabsonderung unempfindlichen Laubbaum bepflanzt werden.
2. In den zum Denkm.ensemble "Rote Siedlung" gehörenden Teilfl. werden die Baugrenzen nicht zeichnerisch, sondern wie folgt textlich festgesetzt : sie verlaufen genau entlang der Außenwände der bestehenden Doppelhäuser in deren ursprünglicher, nicht von Um- und Anbauten veränderter Fassung . Für die laut OBV (TEIL 2 dieses Planes) zulässigen Anbauten können sie gemäß § 23 (2) Satz 3 BauNVO überschritten werden. Siehe dazu die Sonderzeichnung i.M. 1 : 500 in der Südostecke der Lieg.sch.karte 1 : 1.000 .
Das Maß der baul. Nutzg. in diesen Teilfl. beträgt : a) GRUNDFLÄCHE = identisch mit zul. überbb. Fläche ; b) GESCH.FL. bei Z zwei das Zweifache von "a" / bei Z eins entfällt sie ; ZAHL d. Vollgesch. (Z) = entsprechend der vorhandenen, nach § 20 (1) BauNVO 1990 ermitteltten .
Die Bauweise in diesen Teilflächen ist die offene mit dem Zusatz "D" = nur Doppelhäuser zulässig .
3. Für die Gemeinbed.fläche südlich Gartenstraße (Flurst. 6/447) wird eine weitere Bauweise "oa" festgesetzt, hier mit der Maßgabe, daß Bauten höchstens 25,0 m Länge haben dürfen -- gemäß § 22 (4) BauNVO --.
4. a) Im Kerngebiet MK wird die Nutzung nach § 7 (2) Nr.2 BauNVO = Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
b) Im Mischgebiet MI wird die Nutzung nach § 6 (2) Nr.8 BauNVOb= Vergn.st. gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen und auch die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO = Vergnüg.st. gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes .
5. Der Lärmschutzwall darf Böschungsneigungen von höchstens 1 : 1,3 (H : B) und eine Höhe von maximal 3,0 m über Straßenmitte Lange Reihe erhalten . Innerhalb der 55-dB(A)-Linie auf dem WA-Baugebiet (Fl.stück 14/402 , Nordwestteil) dürfen Bauten in den Obergeschossen keine Fenster von Wohnräumen erhalten, die in den Quadranten Westen bis Norden der Himmelsrichtungen weisen. In den Erdgeschossen sollten Schallsch.fenster verwendet werden (diese Linie ist in der Planzeichnung aus TÜV-Gutachten übernommen) .
6. In der Teilfläche laut Textf. Nr.2 sind Stellplätze und Schuppen als Nebenanlagen so zulässig, wie es die Skizze M. 1 : 500 (zur Textf. Nr.2) zeigt . Als Ausnahmen werden andere Stellungen auf den Grundst. zugelassen, wenn das durch zu erhaltende Bäume oder einzuhaltende NBauO-Abstände nötig wird und für diejenigen Parzellen, deren Bauten mehr als 15,0 m v.d. Str. entfernt sind (dort beträgt das Maß "a" dann 10,0 m) .
7. Die Seiten der Sichtdreiecke liegen jeweils in den zugehörigen Fahrspur-Achsen . Einzelbäume sind in den Sichtflächen ausnahmsweise dann zulässig, wenn ihr Kronenansatz mindestens 3,0 m über Fahrbahnmitte liegt .
8. Die Zuordnung der GGa- und GSt-Flächen ergibt sich in der Regel aus den Flächen, in denen sie festgesetzt sind .
9. Die Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB in den dafür festgesetzten Teilfl. d. Planes sind : a) im derzeit. Fl.stück 14/147 Entwicklung zu Laubmischwald unter Verwendung standortgerechter Laubgehölze (Kiefern jedoch gleichf. zulässig), Anlegung dichter Randzonen (innerh. v. Sichtfl. nur max. 80 cm Höhe) ; b) im derzeit. Fl.stück 14/402 Erhaltung des vorh. Bewuchses auf allen Teilflächen außerhalb der genehmigt errichteten Hochbauten plus je 5,0 m breite Streifen um sie herum, sowie außerhalb genehmigt angelegter GSt-Flächen, Anlegung dichter Randzonen unter Verwendung einheimischer Laubgehölze (Kiefern jedoch gleichf. zulässig) .

TEXTF. Nr.10 siehe am unt. Blattrand !

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Fernmeldekabel der Telekom sind besonders zu beachten. Erschließungs- und sonstige Arbeiten in Kabelnähe müssen rd. 6 Monate vor Beginn dem zuständ. Fernmeldeamt angezeigt werden (Grundlage : Telegraphenwege-Gesetz v. 18.12.1899 - RGBl. S.705) .
2. Das gesamte Plangebiet liegt im 6-km-Schutzbereich des Flugplatzes, in dem Höhenbeschränkg. bestehen (max. 98,50 m ü.NN. - auch für Baukräne, Gerüste usw. --) und in dem mit Immissionen aus dem Flugbetrieb zu rechnen ist (Luftverk.-Ges. Fassg. 17.12.93) .
3. Über Teile des Plangebietes verläuft die Richtfunkstrecke Nr. 259 der Telekom mit einer 200 m breiten Schutzzone. Darin sind Bauten max. bis 92 m ü.NN. hoch zulässig , das entspricht rd. 22 m über Geländе .
4. Teilflächen des Plangebietes gehören zur Gesamtanlage >Rote Siedlung<, die dem Denkmalschutz unterliegt. Fast alle baulichen und den Bewuchs betreffenden Maßnahmen sind darin genehmigungspflichtig, siehe § 10 des Nds. D.Sch.Gesetzes vom 30. Mai 1978 -- wörtlich enthalten auf dem Nachbarplan NR.8 >Schwaganscheidt-Siedlung<.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5)Nr.1 BauGB

In der von einer "55 dB(A)-Linie" umrandeten Teilfläche des Flurstücks 14/402 ist mit der äußeren Einwirkung höherer Schallpegel zu rechnen . Abhilfe durch Textf.

Für die Ausleg.wiederholung (eingeschr. auf Teilfläche Finkenweg) ist folgende Textfestsetzung Nr.10 hinzugefügt worden :
10. In dem 3 m breiten Bepfl.streifen Nordseite Finkenweg sind als Ersatz für im MI gegenüber der bish. Fassung nicht mehr als zu erhalten ausgewiesene Einzelbäume zehn großkronig werdende Laubbäume standortgerechter Arten (Eiche, Buche, Ahorn, Linde) anzupflanzen, im Aufwuchs zu sichern und dauernd zu unterhalten (d.d. bei Abgang durch neue zu ersetzen) .

Sonderzeichnung zu Textf. Nr.2 & 6

M. 1:500