PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen / Ferienpark (§ 10 BauNVO) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,35 — Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- 0,2 — Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- II — als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenverkehrsflächen, privat
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Stellplätze Wohnmobile — Stellplatzfläche für Wohnmobile
- P — Öffentliche Parkfläche
- Spielstraße
- Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünanlage, privat
- Spielplatz, privat
- Tennisanlage, privat
- Minigolfanlage, privat (max. 450 m²)
- Bolzplatz, privat

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER REGELUNG DES WASSERAB- FLUSSES FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- L — Landschaftsschutzgebiet "Südheide"
- ND — Naturdenkmal

SONSTIGE PLANZEICHEN

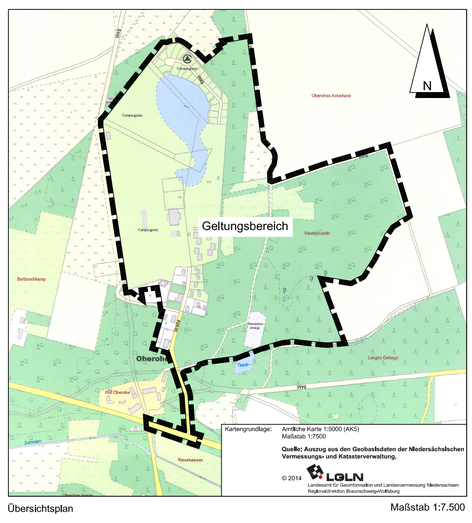
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2 und 3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche / bebaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche / bebaubare Fläche

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)
- Böschung
- Wald
- Gehölze

Der Bebauungsplan Schmarbeck Nr. 2 "Ferienpark Heidesee" tritt mit Rechtskraft an die Stelle des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Schmarbeck Nr. 1 "Ferienpark Oberohe"

Übersichtsplan zur Planaufhebung — Maßstab 1:7.500



Übersichtsplan — Maßstab 1:7.500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

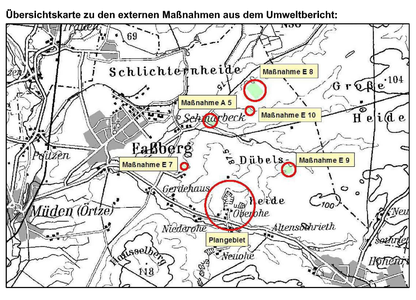
1. Innerhalb der Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Ferienhäuser sowie mobile Ferienhäuser bzw. -haushälften mit jeweils maximal 120 m² Grundfläche
   - ein Kinderspielhaus mit einer Grundfläche von maximal 900 m²
   - ein Zentral-, Verwaltungs- und Empfangsgebäude mit insgesamt maximal 6.000 m² Grundfläche einschließlich
   - ein Minimarkt für Lebensmittel mit Randsortimenten mit zusätzlich maximal 250 m² Verkaufsfläche
   - ein Hallenbad mit zusätzlich maximal 1.500 m² Fläche
   - eine Gastronomie mit zusätzlich maximal 1.000 m² Fläche
   - Personalwohnungen mit zusätzlich insgesamt maximal 400 m² Geschossfläche
   - Anlagen die der Ver- und Entsorgung dienen.

   (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)
2. Durch (1) gekennzeichnete Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
3. Durch (2) gekennzeichnete Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind von Hochbauten sowie Gehölzbewuchs freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
4. Innerhalb der Grünflächen sind neben den zeichnerisch festgesetzten Nutzungen folgende Nutzungen zulässig:
   - Basketballplatz, Volleyballplatz, Skatebordplatz
   - Kinderspielplätze
5. Die als Wald festgesetzten Flächen sind unter Beibehaltung der Stiel-Eiche als Hauptbaumart und unter Verzicht auf das Einbringen nicht heimischer Gehölzarten dauerhaft als geschlossener Waldbestand zu erhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB).
6. Innerhalb der durch A3 gekennzeichneten Flächen sind Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 40 cm, 1,30 m über dem Boden gemessen, sowie strauchartiger Unterwuchs unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht zu erhalten und bei Abgängigkeit unter Orientierung am Ausgangszustand nachzupflanzen. Zufahrten von jeweils maximal 3 m Breite zu Ferienhäusern sind durch diese Flächen hindurch zulässig. Zusätzlich sind vorhandene Bestände pro 20 m mit 20 Sträuchern (Pflanzqualität: verpflanzter Strauch) und einem Baum (Pflanzqualität: Heister) sowie mit Hochstämmen als Überhälter zu unterpflanzen. Folgende Arten können verwendet werden:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Hänge-Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Sal-Weide	Salix caprea
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana

   (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).
7. Innerhalb der durch A4 gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Abstand von 10 m Einzelbäume als Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm, in Form von Überhältern sowie flächendeckend Sträucher (Pflanzqualität: verpflanzter Strauch) im Pflanzverbund von 1,5 m x 1,5 m in Gruppen von vier bis fünf Gehölzen gleicher Art, jeweils aus den in der textlichen Festsetzung Nr. 6 genannten Arten, anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Zufahrten von jeweils maximal 3 m Breite zu Ferienhäusern sind durch diese Flächen hindurch zulässig. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
8. Innerhalb der durch E6 gekennzeichneten Flächen sind auf insgesamt mindestens 41.313 m² großräumig Einzelbäume als Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm, und Sträucher (Pflanzqualität: verpflanzter Strauch)standorttypischer heimischer Gehölzarten der in der Textlichen Festsetzung Nr. 6 genannten Arten anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
9. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und Grünflächen dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Übersichtskarte zu den externen Maßnahmen aus dem Umweltbericht:



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Faßberg diesen Bebauungsplan Schmarbeck Nr. 2, sowie die Planaufhebung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Faßberg, den 25.01.2017

Siegel

gez.Röhl
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsauschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Planaufhebung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Faßberg, den 08.10.2019

i.V. gez. Fähndrich
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Planaufhebung wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2014

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte // Geschäftsbuchnummer 145 104-7
Maßstab: 1:1000 // Landkreis Celle
Gemeinde Faßberg // Gemarkung Schmarbeck // Flur 10
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2014).
~~Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken)~~
~~Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)~~

Celle, den 01.10.2019

gez. C. Crause
- (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) -

Siegel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.08.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Planaufhebung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Planaufhebung und der Begründung hat vom 12.09.2016 bis 14.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Faßberg, den 08.10.2019

i.V. gez. Fähndrich
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.10.2016 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Planaufhebung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Planaufhebung und der Begründung hat vom 21.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Faßberg, den 08.10.2019

i.V. gez. Fähndrich
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit Planaufhebung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.01.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, den 08.10.2019

i.V. gez. Fähndrich
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Planaufhebung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan mit Planaufhebung ist damit am 27.11.2017 rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, den 08.10.2019

i.V. gez. Fähndrich
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes mit Planaufhebungen und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit Planaufhebung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Faßberg, den 08.10.2019

i.V. gez. Fähndrich
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Gesetzesbezüge:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert am 11.6.2013 (BGBl. I Seite 1548)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert am 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311)
Planzeichenverordnung 1990, (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I Seite 58) - zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1509)

FASSBERG
OS SCHMARBECK
LANDKREIS CELLE

BEBAUUNGSPLAN SCHMARBECK NR. 2

MIT
PLANAUFHEBUNG DES
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES
SCHMARBECK NR.1

FERIENPARK HEIDESEE

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2004, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	erneut gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB	
bearbeitet am: 25.11.2015 / BAU	geändert am: 5.9.2016 / BAU	geändert am: 14.11.2016 / BAU	geändert am: 9.1.2017 / BAU	———	