



Lage des Geltungsbereiches

Gemeinde Faßberg
OT Poitzen - Landkreis Celle

Bebauungsplan Poitzen Nr. 7 "Allerbusch"

Rechtsplan

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 05.07.2011
Maßstab 1 : 1.000

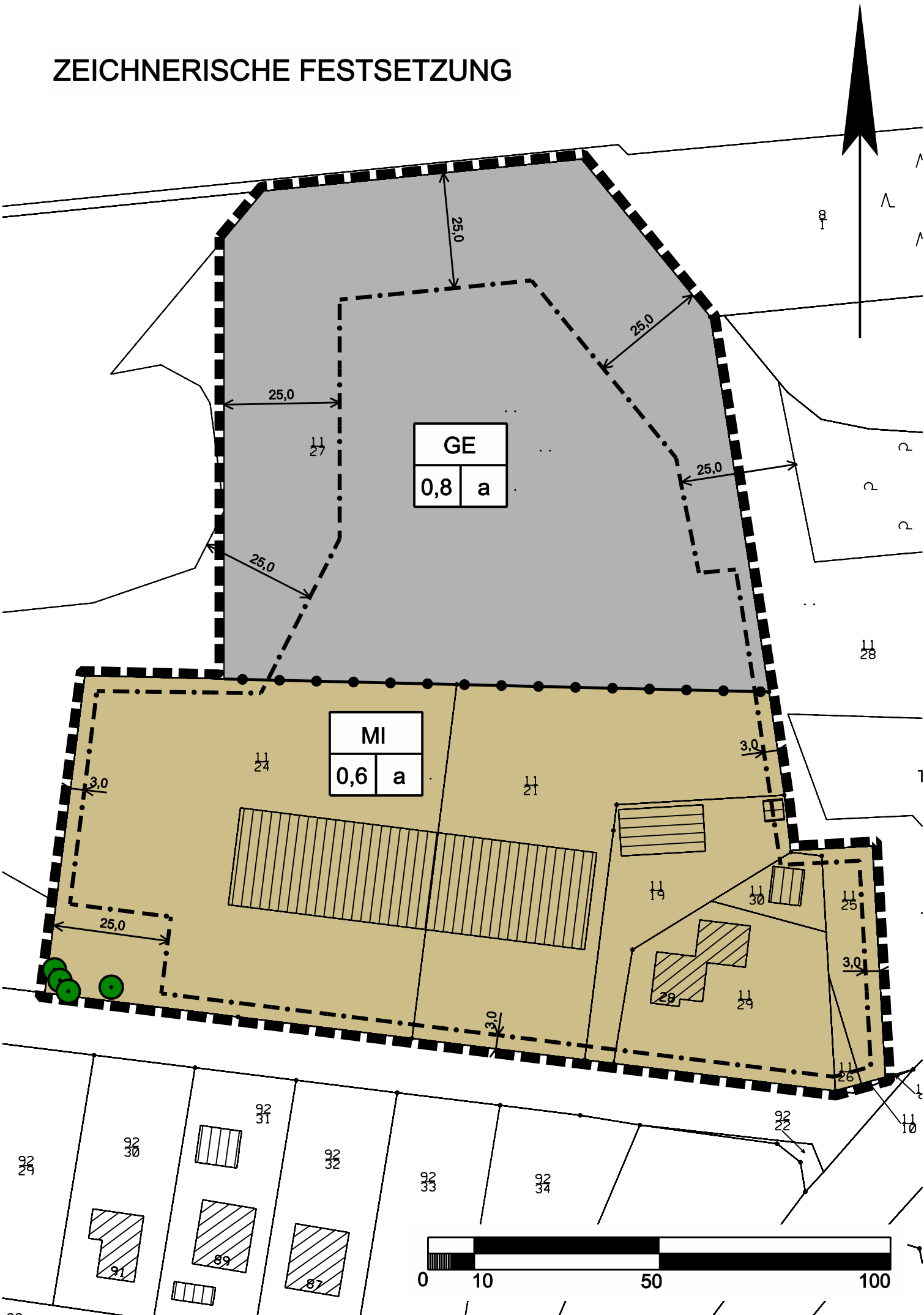
infraplan

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

E-mail: info@infrap.de



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet



Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise



Baugrenze

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



Erhaltung von Bäumen

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(Ergänzung des Geltungsbereiches siehe textliche Festsetzung)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

Bebauungsplan Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“

Stand 05.07.2011 (für § 10 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

1.2 Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Geschäfts- und Bürogebäude.

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind im Gewerbegebiet 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 Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe, Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Mischgebiet darf die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Die maximale GRZ ist auf 0,7 begrenzt.

3. BAUWEISE

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

4. GELTUNGSBEREICH

Ergänzend zum zeichnerisch abgegrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB das Flurstück 25/1 der Flur 9 in der Gemarkung Müden (Örtze) als Teil des Geltungsbereiches festgesetzt.

GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. ERHALTUNG VON BÄUMEN

Die gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Ein abgängiges Gehölz ist durch ein hochstämmiges Gehölz (Eiche oder Birke) in unmittelbarer Nähe zum Standort zu ersetzen.

6. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Auf zwei Teilflächen des Flurstücks 25/1 (Flur 9, Gem. Müden) mit einer Gesamtgröße von 6.986 m² sind die vorhandenen Fichten abzutreiben und ein Waldbestand entsprechend der potenziell natürlichen Vegetation zu entwickeln. Zur Erreichung dieses Ziels ist entweder eine standortgerechte Pflanzung von Erle, Esche, Ulme und Eiche oder die natürliche Sukzession zulässig.

Mit der Umsetzung dieser naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme ist gleichzeitig der waldrechtliche Ersatz eines ca. 0,05 ha großen Waldflächenverlustes aus der 1. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Faßberg erbracht.

Die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahme hat spätestens in der auf den Beginn der 1. Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

7. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

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

HINWEIS

Bauhöhenbeschränkung

Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Faßberg. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: IUW 4 - Az 56-R-07/11) zu beantragen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Faßberg den Bebauungsplan Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Faßberg, 31.10.2011

gez. i. V. Hoff

.....
Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 26.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 20.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Faßberg, 31.10.2011

gez. i. V. Hoff

.....
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Faßberg, Gemarkung Poitzen

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Wolfsburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.06.2010).

Goslar/Harz, 24.10.2011

gez. Heinrich Reimer

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 12.10.2011

gez. S. Strohmeier

gez. M. Dralle

.....
Planverfasser/in

.....

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 26.08.2010 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ und der Begründung zugestimmt und seine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 20.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 31.01.2011 bis einschließlich 04.03.2011 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.01.2011 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Faßberg, 31.10.2011

gez. i. V. Hoff

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 18.04.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ und die Begründung haben vom 30.05.2011 bis einschließlich 01.07.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.05.2011 gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Faßberg, 31.10.2011

gez. i. V. Hoff

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ in seiner Sitzung am 29.09.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, 31.10.2011

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.12.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 30 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 29.12.2011 tritt der Bebauungsplan Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ in Kraft.

Faßberg, 02.01.2012

gez. i. V. Hoff
.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg, __.__.____

.....
Bürgermeister