

Z W E I T AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung
m.d.URSCHRIFT von
TEIL 2 wird hiermit
bescheinigt :

Faßberg , den 12.02.98

.....
[Handwritten signature]



**Gemeinde Faßberg
Landkreis Celle**

**Bebauungsplan Nr. 6
"Ortskern"**

TEIL 2

**Örtliche Bauvorschrift
für die Gestaltung**

Stand: 15.08.1996

Gemeinde Faßberg Landkreis Celle

Bebauungsplan-Nr. 6 "Ortskern"

Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

Die "Rote Siedlung" und die "Schwagenscheidt Siedlung" stellen wegen diverser charakteristischer Merkmale Siedlungsteile dar, die im hohen Maße beachtenswert und schutzwürdig sind. Deshalb soll nicht nur bei Maßnahmen innerhalb eines solchen Gebietes, sondern auch in der unmittelbaren Nachbarschaft vermieden werden, daß die städtebaulichen und architektonischen Grundideen, die der Entstehung solch bedeutender Architekturen zugrundelagen, nicht mehr nachvollzogen werden können.

Außerdem soll vermieden werden, daß durch die ggf. anstehenden Maßnahmen das Ortsbild grundsätzlich beeinträchtigt wird, denn ein harmonisches Ortsbild trägt zum Wohlbefinden sowohl der Einwohner eines Ortes als auch der Fremden bei.

Örtliche Bauvorschrift für die Flurstücke :

- 14/402 - südwestlich der Schwagenscheidtsiedlung,
- umgeben von der Große Horststraße, das Flurstück 167/14, dem Finkenweg und dem Meisenweg,
- 6/447 - südlich der Gartenstraße,
- 6/17 + 117/6 - zwischen Steinweg und Große Horststraße,
- die Teile der denkmalgeschützten Roten Siedlung sind.

Präambel

Die Gemeinde Faßberg ist bestrebt, durch planerische und gestalterische Maßnahmen - zumindest in einigen wesentlichen Bereichen - das für Faßberg typische Ortsbild zu erhalten bzw. entsprechend zu entwickeln. So soll u.a. vermieden werden, daß Neubaumaßnahmen in der Nähe schutzwürdiger Substanz aus dem Rahmen des Typischen und Angemessenen fallen und somit das Bestehende in seinem Charakter stören.

Um diese Ziele zu erreichen, erläßt die Gemeinde Faßberg aufgrund § 98 NBauO die Örtliche Bauvorschrift, hier als Festsetzungen in den B-Plan Nr. 6 aufgenommen.

Teil 1 - Allgemeine Vorschriften

1.0 Geltungsbereich

1.1 Die Örtliche Bauvorschrift gilt für die Flurstücke:

- 14/402 - südwestlich der Schwagenscheidtsiedlung,
- umgeben von der Große Horststraße, das Flurstück 167/14, dem Finkenweg und dem Meisenweg,
- 6/447 - südlich der Gartenstraße,
- 6/17 + 117/6 - zwischen Steinweg und Große Horststraße,

Gemeinde Faßberg ; Bebauungsplan Nr. 6 "Ortskern" mit Gestaltungsvorschriften mit B e g r ü n d u n g

2

- die Teile der denkmalgeschützten Roten Siedlung sind.

1.2 Die Örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nichtbaugenehmigungspflichtige Anlagen.

Teil 2 - Besondere Vorschriften

Je weniger das Neue auffällt, desto harmonischer ist das Gesamtbild. Eine zurückhaltende Gestalt der Außenwände der Gebäude innerhalb des Flurstückes 14/402 würde also die Wirkung der "Schwagenscheidt Siedlung" am wenigsten beeinträchtigen.

Das Dach bestimmt durch seine Form und seine Proportionen zu den Wänden sowie die verwendeten Materialien und deren Farben am stärksten die Wirkung des Hauses.

Das langgestreckte Satteldach trägt sehr dazu bei, selbstverständliche, lagerhafte Wirkung zu erzielen, die im Verbund mit anderen ähnlichen Dächern ein ruhiges Siedlungsbild ergeben.

Vielfältige Dacheindeckungsmaterialien beeinträchtigen das Gesamtbild einer Siedlung. Diverse Antennen, die auf dem Dach und an den Außenwänden angebracht werden, beeinträchtigen ebenfalls das Aussehen eines jeden Gebäudes.

2.0 Gestaltung von Hauptgebäuden

2.1 Flurstück 14/402

Zulässig sind:

- Außenwände der Hauptgebäude aus roten bis rotbraunen Ziegelsteinen / Verblendern
- Satteldächer mit einer Neigung von 38 - 45°
- Dachüberstände: an der Giebelseite max. 1 Pfannenbreite; an der Traufseite max. 1 Pfannenlänge

2.2 Flurstück umgeben von: Große Horststraße, dem Flurstück 167/14, dem Finkenweg und dem Meisenweg

Zulässig sind:

- Satteldächer mit einer Neigung von 38 - 45° aus roten bis rotbraunen und antrazithfarbenen Pfannen
- Dachüberstände: an der Giebelseite max. 1 Pfannenbreite; an der Traufseite max. 1 Pfannenlänge

2.3 Flurstück 6/17 + 117/6

Zulässig sind:

- Außenwände der Hauptgebäude aus roten bis rotbraunen Ziegelsteinen / Verblendern
- Satteldächer mit einer Neigung von 40 - 45° aus roten bis rotbraunen Pfannen
- Dachüberstände: an der Giebelseite max. 1 Pfannenbreite; an der Traufseite max. 1 Pfannenlänge

2.4 Flurstücke, die zur denkmalgeschützten Roten Siedlung gehören

Es gilt die Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr 7 "Rote Siedlung".

Gemeinde Faßberg ; Bebauungsplan Nr. 6 "Ortskern" mit Gestaltungsvorschriften mit B e g r ü n d u n g

3

Sämtliche Antennenarten vermögen häufig das Aussehen eines Gebäudes sehr zu stören. Deshalb ist es wichtig, sie innerhalb oder fern der Gebäude unterzubringen.

Die räumliche Trennung zwischen Straße und privatem Grundstück sollte - sofern sie gewünscht ist - in Orten wie Faßberg einheitlich gestaltet sein um ein harmonisches Straßenbild zu erhalten.

Verschiedene, nicht landschaftstypische Einfriedungen wie Jäger-, Eisengitter-, Kunststoffzäune oder Abgrenzungen aus Betonfertigteilen beeinträchtigen bekanntlich das Straßenbild in erheblichem Maße.

Dadurch soll gewährleistet werden, daß eine Bebauung entsteht, die aufgelockert ist und diesbezüglich dem Charakter der benachbarten "Rote Siedlung" entspricht.

2.5 Innerhalb aller o.g. Flurstücke ist die Anbringung jeglicher Antennen an den Gebäuden unzulässig.

3.0 Freiflächengestaltung

3.1 Die Vorgärten können zur Straße hin entweder ohne Einfriedungen gestaltet werden oder wahlweise mit einer Laubholzhecke oder mit einem Holzlattenzaun mit senkrechter Lattung abgegrenzt werden. Die Höhe der Einfriedungen entlang der Straße darf 80 cm über Fahrbahnniveau nicht überschreiten.

3.2 Notwendige Funk- und Fernsehantennen dürfen außerhalb von Gebäuden auf den Grundstücken, von der dazugehörigen Straße aus gesehen, hinter den Gebäuden angeordnet werden.

3.3 Für das derzeitige Flurstück 6/447 südlich der Gartenstraße werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 56 Abs. 1 Nr. 6 NBauO in ihrer Gestaltung wie folgt geregelt:

Sie müssen in westöstlicher Ausdehnung zwischen den zulässigen Hochbauten in ganzer Grundstückstiefe mindestens 20,0 m breit sein, entlang der Gartenstraße durchgehend 5,0 m und an der Hasenheide 10,0 m Tiefe aufweisen, sowie dort mit Ausnahme je einer höchstens 5,0 m breiten Zu-/Ausfahrtslücke je zulässigem Hochbau "vorgartenmäßig" bepflanzt werden.

Teil 3 - Verfahrensvorschriften

4.1 Ausnahmen und Befreiungen

Die §§ 85 und 86 NBauO finden entsprechend Anwendung. Voraussetzung für eine Ausnahme und eine Befreiung von den zwingenden Regelungen dieser Vorschrift ist das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der Oberen Bauaufsichtsbehörde.

- 4.2 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gem. § 91 NBauO handelt, wer als Bauherr oder Unternehmer eine Maßnahme durchführt oder durchführen läßt, die den Anforderungen dieser Satzung nicht entspricht. Im übrigen findet § 91 NBauO Anwendung.
- 4.3 Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift
Diese Örtliche Bauvorschrift tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

5. Verfahrensvermerke

- a) Der Rat der Gemeinde Faßberg hat am 29.02.1988 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit ÖBV Nr. 6 "Ortskern" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2(1) Satz 2 BauGB am 16.03.1988 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Faßberg, den 12.2. 1998

per Salzmann
Gemeindedirektor

- b) ausgearbeitet im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Faßberg durch:

ARBEITSGEMEINSCHAFT

Dipl.-Ing. J. Desczyk
Salinenstraße 23; 30455 Hannover
Tel.: 0511 / 49 62 12
Fax: 0511 / 49 45 16

Architekten

Dipl.-Ing. K. Wlotzka
Tillystraße 4B; 30459 Hannover
Tel.: 0511 / 42 48 65
Fax: 0511 / 23 10 53

Hannover, den 18.08.1996 / 15.01.1997

- c) Der VA der Gemeinde hat am 22.08.1996 den Entwürfen des Planes, zur Bauvorschrift sowie zur Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.08.1996 ortsüblich bekanntgegeben. Die Entwürfe haben vom 23.08.1996 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen, bis zum 23.09.1996.

Faßberg, den 12.2. 1998

per Salzmann
Gemeindedirektor

- d) Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB den Bebauungsplan mit ÖBV Nr. 6 "Ortskern" in seiner Sitzung am 30.01.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, den 12.2. 1998

per Radlowski
Bürgermeister



per Salzmann
Gemeindedirektor