PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Faßberg den Bebauungsplan Nr. 5 "Mühlenkamp" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, 23.02.2004

(Schlichte)

Bürgermeister

GEMEINDE FASSBERG (Siegel) LANDKREIS CELLE

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 28.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 "Mühlenkamp" mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Faßberg, 23.02.2004

(Schlichte)

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemeinde Faßberg, Gemarkung Poitzen, Flur 12
Maßstab: 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.06.2002).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, 11.02.2004

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. K. KAYSER CELLE

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 "Mühlenkamp" mit Örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Celle,

S. Strelcies

Planverfasser

infraplan GmbH
Südwall 32 · 29221 Celle
Tel. 0 51 41 / 9 91 69 - 30
Fax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

Pieczy

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 25.09.2003 dem Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 "Mühlenkamp" mit Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.10.2003 bis einschließlich 07.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Faßberg, 23.02.2004

(Schlichte)

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 "Mühlenkamp" mit Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, 23.02.2004

(Schlichte)

Bürgermeister

GEMEINDE FASSBERG LANDKREIS CELLE

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 "Mühlenkamp" mit Örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Celle (Nr. .....) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Poitzen Nr. 5 "Mühlenkamp" mit Örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, ...

.....

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 "Mühlenkamp" mit Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg, ...

.....

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 5 "Mühlenkamp" mit Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung sind Mängel der Abwägung nicht / geltend gemacht worden.

Faßberg, ...

.....

Bürgermeister

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung
Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Folgende Nutzungen sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise sind gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind in dem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

3. Grundstücksgrößen
Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt.

4. Sonstige Festsetzungen
Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachneigung
Im allgemeinen Wohngebiet sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

§ 3 Dachfarbe
Im gesamten Plangebiet sind hochglänzende Dachziegel in allen Farben ausgeschlossen.

§ 4 Einfriedung
Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur in folgenden Materialien zulässig:
- Holz (nur senkrechte Lattung),
- Naturstein oder roter Klinker,
- Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen,
- Kombinationen der o.g. Materialien ,
- Transparentes Drahtgeflecht innenliegend in Verbindung mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Bezugsebene nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Hecken.
Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt.

GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Brandschutzstreifen
1.1 Die innerhalb der privaten Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes festgesetzte Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB, die von Bebauung frei zu halten ist, darf nicht bebaut werden. Sie erhält eine offene Gartengestaltung mit kleinwüchsigen Gehölzanpflanzungen (z.B. kleine Bäume, kleine Sträucher, Nutzgarten, Teichanlage, Rasenfläche). Innerhalb des Brandschutzstreifens auf den privaten Grundstücken sind Zäune aus brennbarem Material sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

1.2 Die verbleibende, von der Bebauung frei zu haltenden Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB, die außerhalb des allgemeinen Wohngebietes liegt, darf nicht bebaut werden. Auch Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB, die außerhalb des allgemeinen Wohngebietes liegt, ist eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr in Form einer gehölzfreien Passage mit 6,0 m Breite (3,0 m breiter Wundstreifen und 3,0 m breiter Weg) entlang der Waldkante herzurichten.
Angrenzend an die Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr sind in einer Breite von 6,0 m keine Gehölzanpflanzungen, innerhalb der verbleibenden Fläche bis zur Grenze des allgemeinen Wohngebiets nur kleinwüchsige Gehölzanpflanzungen zulässig.

2. Wegeverbindungen
Innerhalb des Plangebietes sind zwei Fuß- / Radwegverbindungen herzustellen und mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Beidseitig entlang des Fuß- und Radweges in Nord-Süd-Richtung sind Gras-Krautsäume anzulegen und extensiv zu mähen. Beidseitig entlang des Fuß- und Radweges in West-Ost-Richtung ist eine Hecke herzurichten.

3. Straßenbegleitgrün
Im nördlichen Teil des Plangebietes ist im Bereich der Stellplätze pro 2 Stellplätze ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum, vorzugsweise Feld-Ahorn (Acer campestre), zu pflanzen. Es sind Baumscheiben in einer Größe von 4 m², bei nur teilversiegeltem Baumumfeld, herzustellen und mit Bodendeckern (z.B. Efeu, Kriech-Rose, Kriech-Weide, Immergrün) zu unterpflanzen. Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach der kompletten Erschließung durchzuführen. Für die Qualität der zu pflanzenden Bäume gilt: mindestens 3 x verpflanzte Baumschulware bei einem Stammumfang von 12-14 cm, Sicherung durch 3-Bock. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4. Oberflächenwasser
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser ist in den Seitenbereichen zu versickern.

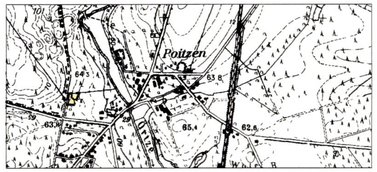
5. Waldumwandlung von Kiefern- in Laubmischwald
Der Kiefernaltbestand der Gemarkung Poitzen, Flur 12, Flurstück 11/22 (Allerbusch) ist zunächst zu durchforsten. Anschließend ist der vorhandene Bodenbewuchs zu entfernen, der Boden für die Jungpflanzen vorzubereiten und ca. 3.000 Jungbuchen (Fagus sylvatica) je ha in den Bestand einzubringen. Es sind 2-jährige, autochtone Pflanzen mit Wuchshöhen zwischen 30 - 60 cm bzw. 50 - 80 cm zu verwenden.
Die Entwicklung der Waldbestände ist zu beobachten und falls notwendig durch weitere Unterpflanzungen zu korrigieren bzw. zu vervollständigen. Abgängige Bäume der Pflanzmaßnahmen sind gleichwertig zu ersetzen. Die gesamte Fläche ist durch einen rotwildtauglichen Schutzzaun vor Wildverbiss zu sichern, der nach erfolgreicher Durchführung der Maßnahme (10 - 15 Jahre) entfernt werden kann.

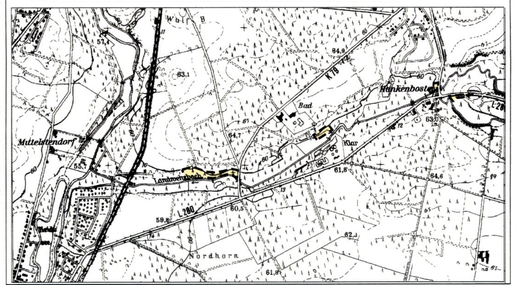
6. Umbau von Fichtenreinbeständen in Erlenbestände
Auf vier Flächen (Gemarkung Müden, Fl. 1, Flstk. 19/3 "Bei den Beekwiesen"; Gemarkung Poitzen, Fl. 11, Flstk. 44/2 "Beekwiese"; Fl. 9, Flstk. 6/164 "Am Lüneburger Weg" und Fl. 4, Flstk. 53/3 "Beekenfeld") sind die vorhandenen Fichtenreinbestände vollständig zu fällen. Anschließend sind die Flächen zu 70 % mit Rot-Erle (Alnus glutinosa) und jeweils 10 % mit Berg-Ulme (Ulmus glabra), Feld-Ulme (Ulmus minor) und Esche (Fraxinus excelsior) zu bepflanzen. Es sind 2-jährige, autochtone Pflanzen mit Wuchshöhen zwischen 30 - 50 cm bzw. 50 - 80 cm zu verwenden.
Die Entwicklung der Waldbestände ist zu beobachten und falls notwendig durch weitere Unterpflanzungen zu korrigieren bzw. zu vervollständigen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

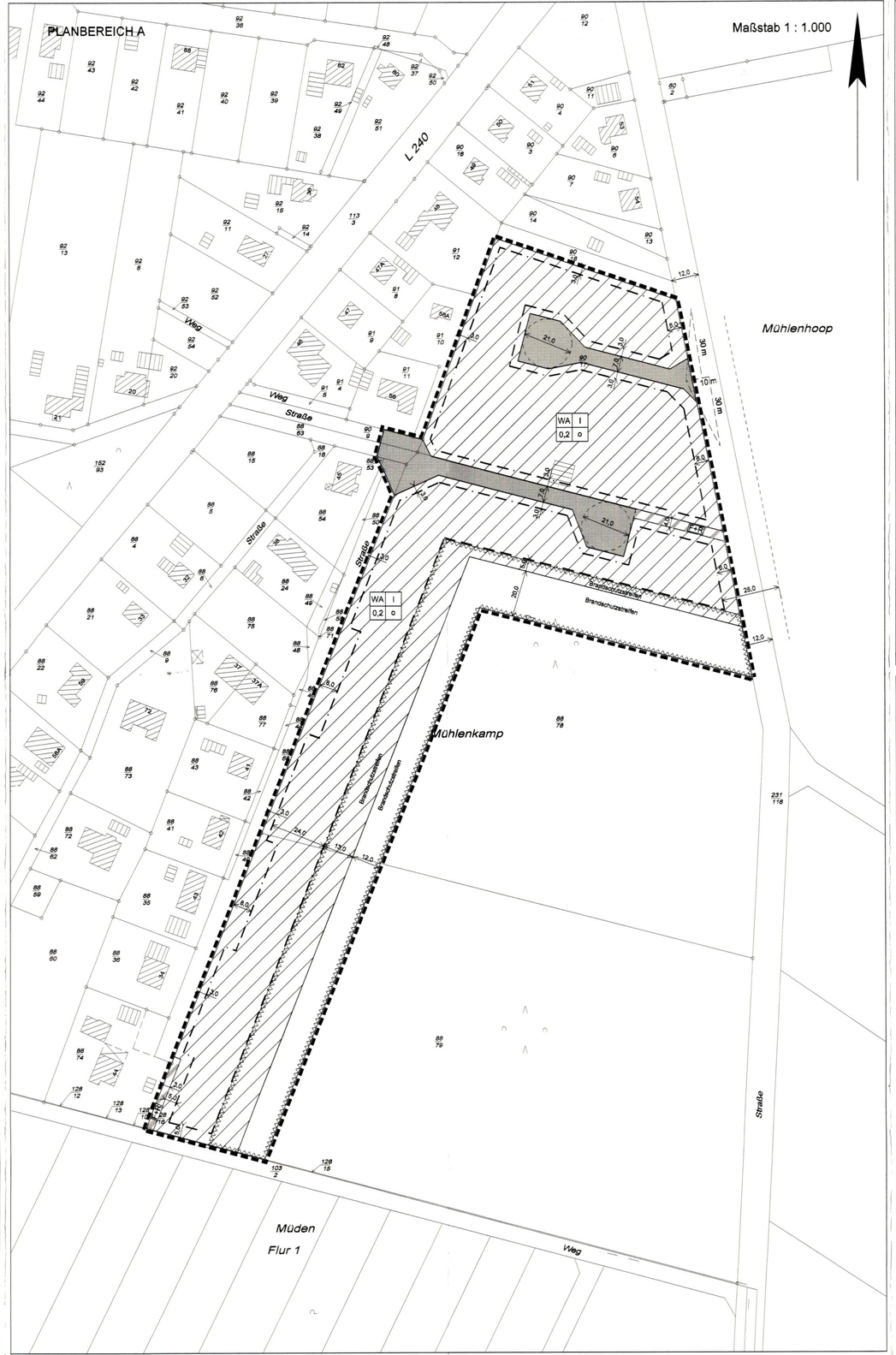
7. Zeitpunkt der Umsetzung
Die Umsetzung der Maßnahme ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Hochbauarbeiten durchzuführen.

PLANBEREICH B

Lage der Ersatzmaßnahmenflächen 1-5 gemäß § 1a BauGB
(Darstellung unmaßstäblich; genaue Beschreibung s. Anhang zur Begründung, Eingriffsbilanzierung)







PLANZEICHENERKLÄRUNG

* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,2 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — offene Bauweise
— · — Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsfläche
F + R — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier : Fuß- und Radweg
Sichtdreiecke

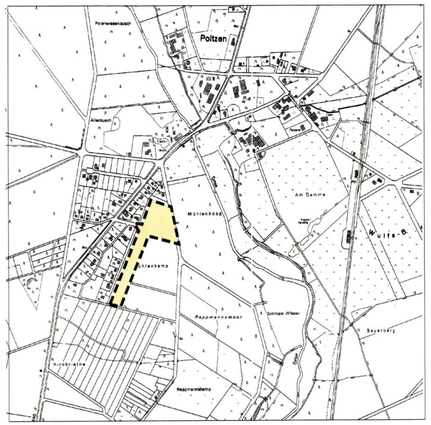
5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: Brandschutzstreifen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte*

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I Seite 2994).
- NBauO zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1997 (Nds. GVBl. Seite 442).
- NNatG zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Februar 1998 (Nds. GVBl. Seite 86).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz in der z. Z. gültigen Fassung

Rev.	Änderung	Datum	Bearb.	gepr.
4.	Entwurf	25.08.2002	Har	EP
3.	Vorentwurf	05.12.2002	Har	EP
2.	Vorentwurf	12.09.2002	Har	EP
1.	Vorentwurf	06.09.2002	Har	EP



Verkleinerter Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 (DGK 5) im Maßstab 1 : 10.000

GEMEINDE FASSBERG
ORTSTEIL POITZEN
LANDKREIS CELLE

Planungsvorhaben

BEBAUUNGSPLAN POITZEN NR. 5
"MÜHLENKAMP"
Mit Örtlichen Bauvorschriften

Planungsträger: Gemeinde Fassberg			infraplan
Auftrag-Nr.: 02 0180-1	Stand: 15.12.2003		Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Maßstab: 1 : 1.000	Plan-Bez.: Rechtsplan		Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31
			E-mail: info@infrap.de