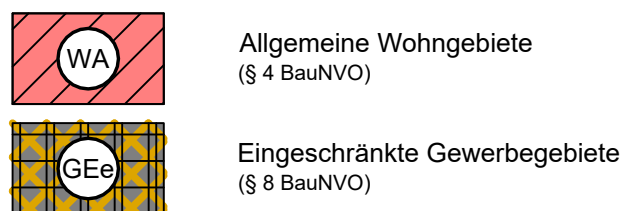
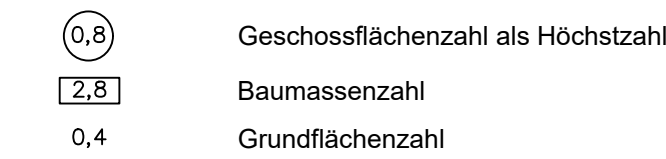


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

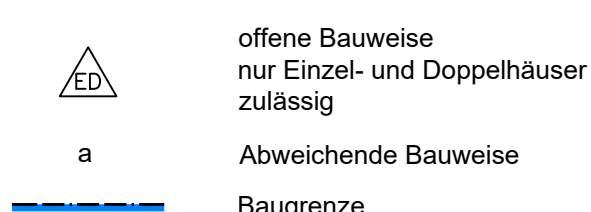


MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

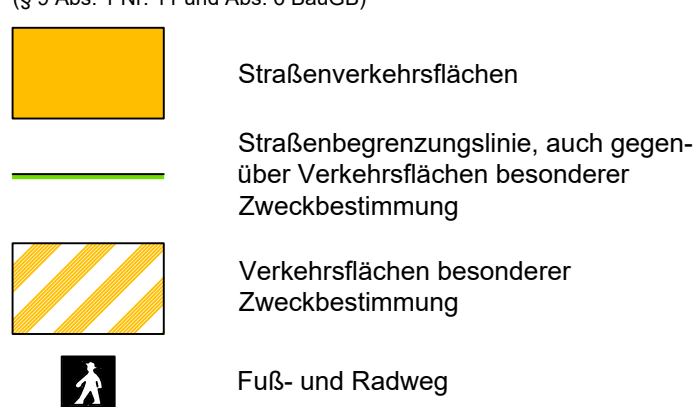


Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

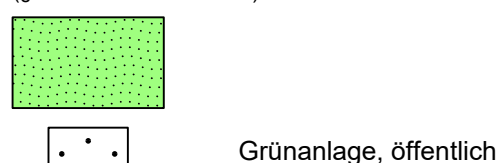
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



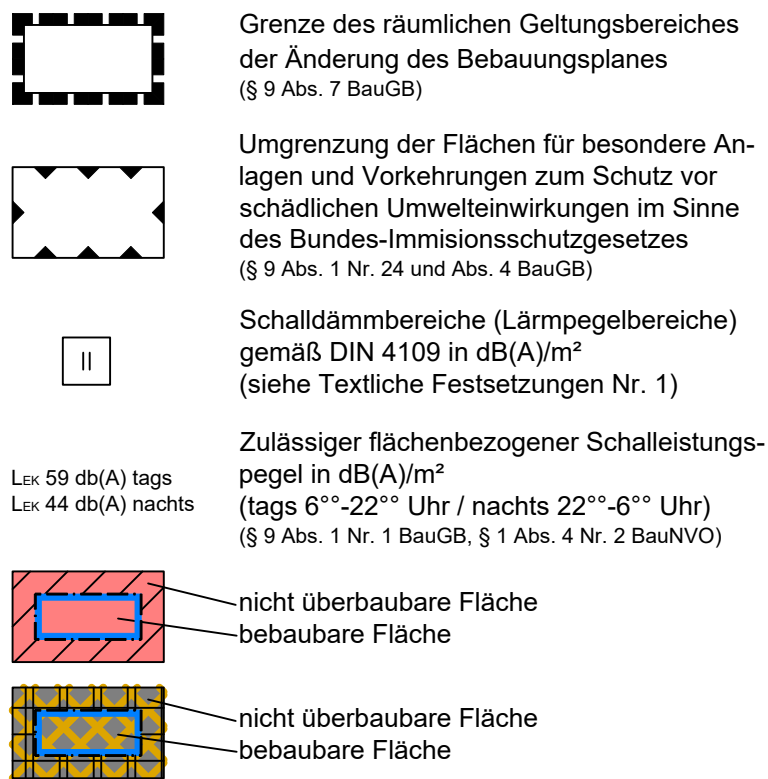
VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



SONSTIGE PLANZEICHEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden Emissionskontingente festgesetzt, die die Gewerbegebiete hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen so zu betreiben, dass die folgenden, auf die jeweilige gewerblich nutzbare Teilfläche bezogenen Lärmemissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“, Ausgabe Dezember 2006, weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden.

Die DIN-Norm 45691:2006-12 ist bei der DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen bzw. kann im Bauamt der Gemeinde Faßberg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Prüfung auf Einhaltung dieser Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung Nr. 24113 der BMH Bonk-Maire-Hoppmann GmbH, Garbsen, vom 2.2.2026.

2. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei der DIN Media GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin bzw. im Bauamt der Gemeinde Faßberg zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß R'W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher [dB(A)] Außenlärmpegel R'W,res [dB]	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils [dB]
II	56 - 60	30

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-dämpfungsmaß ausgestattet sind.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Es sind dann die hierzu in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

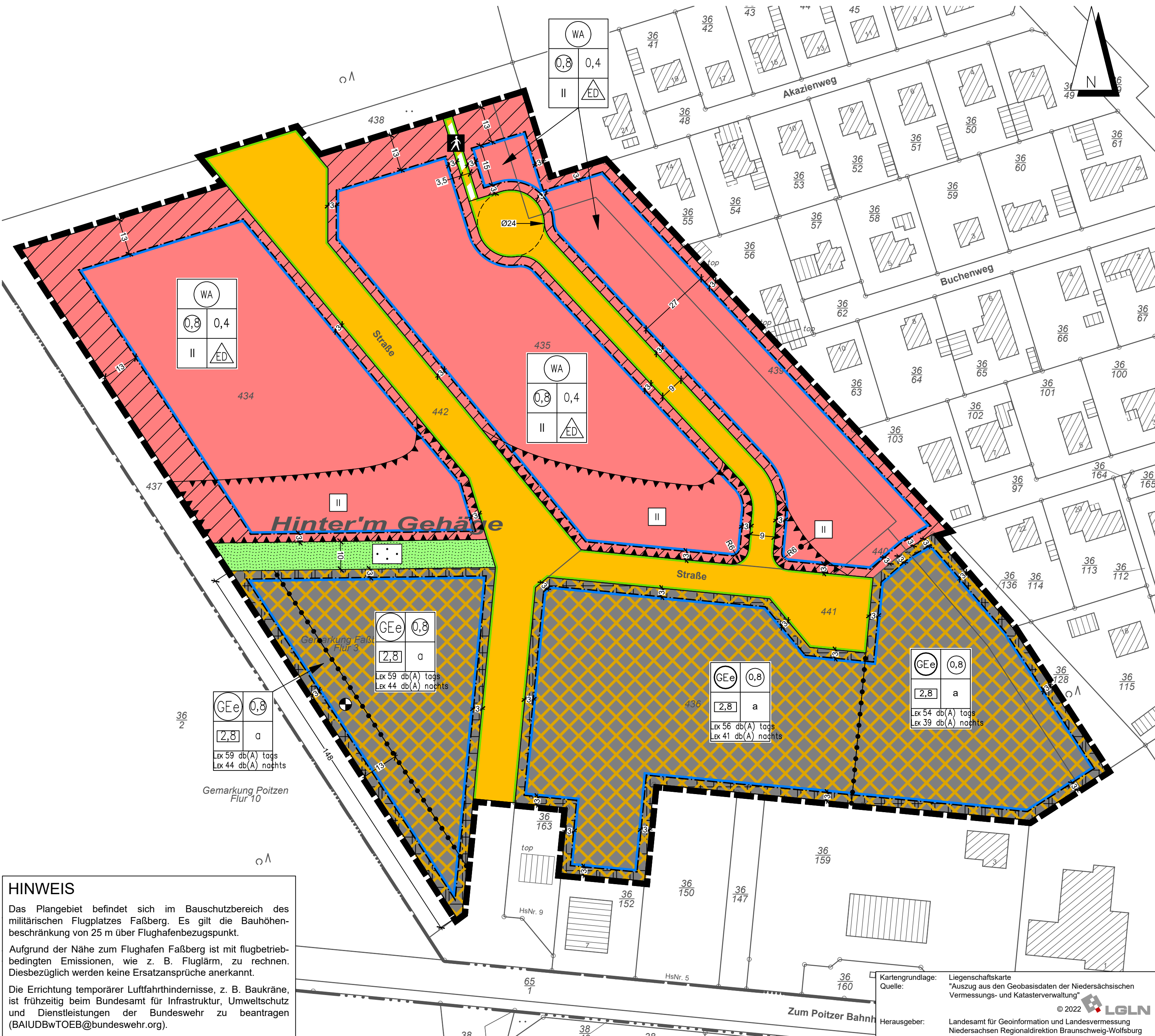
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind in den Gewerbegebieten gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

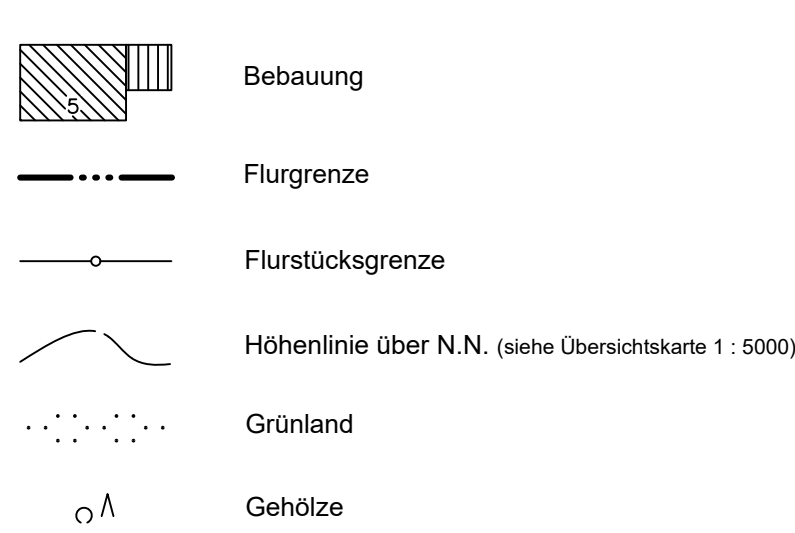
6. Innerhalb des durch gekennzeichneten Gewerbegebietes sind nur Lagernutzungen zulässig (gemäß § 1 (4) BauGB).

7. Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb der Gewerbegebiete eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

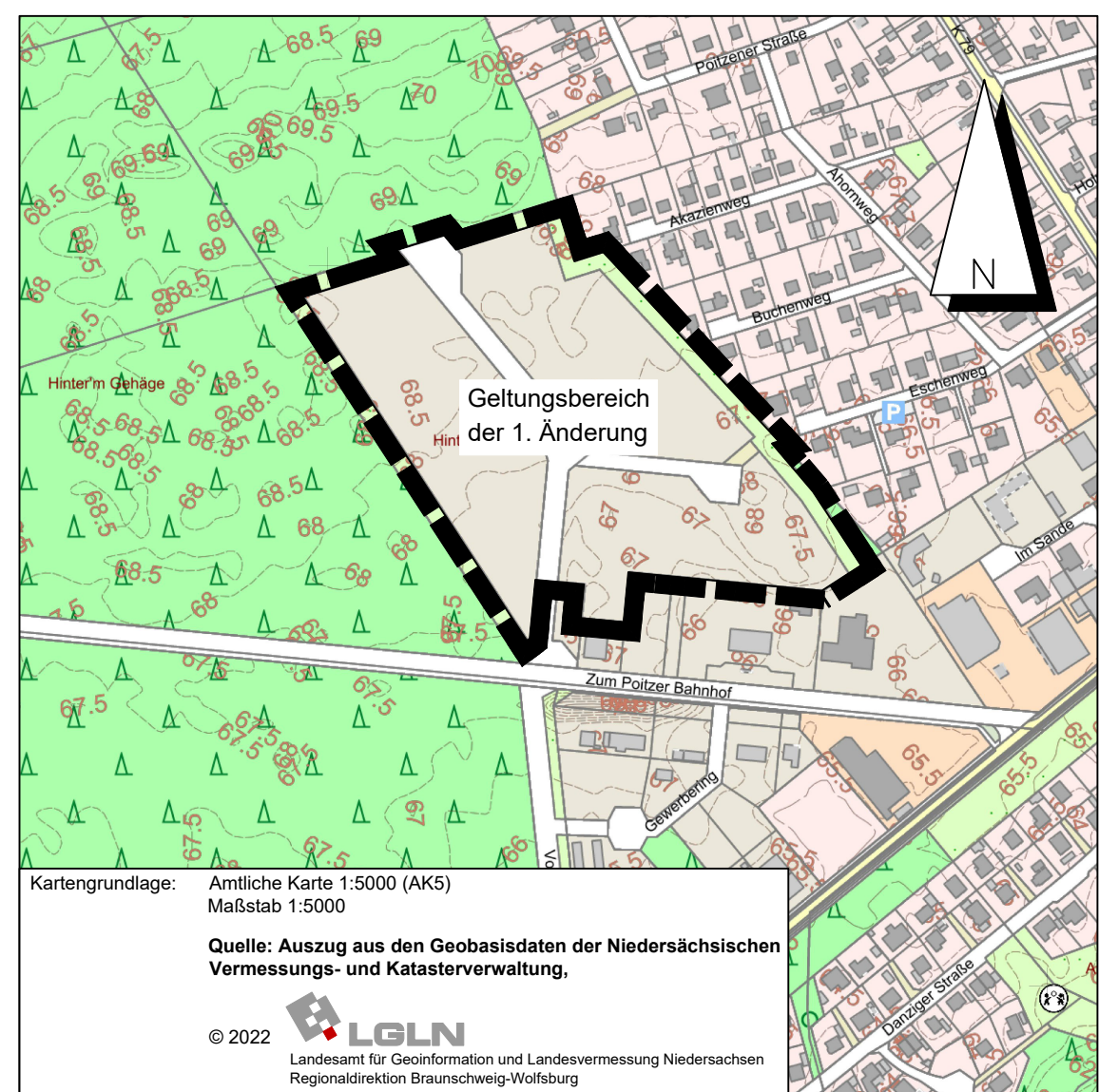
8. Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu entwässern. Die Versicherungsfähigkeit ist ggf. nachzuweisen.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE



Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2020 (Nds. GVBl. 2020 Nr. 30)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)



HINWEIS
Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Faßberg. Es gilt die Bauhöhenbeschränkung von 25 m über Flughafenbezugspunkt.
Aufgrund der Nähe zum Flughafen Faßberg ist mit flugbetriebbedingten Emissionen, wie z. B. Fluglärm, zu rechnen. Diesbezüglich werden keine Ersatzansprüche anerkannt.
Die Errichtung temporärer Luftfahrthindernisse, z. B. Baukräne, ist frühzeitig beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beantragen (BAUDBwTOEB@bundeswehr.org).

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 84 Abs. 1, 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Faßberg diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10A „Gewerbegebiet; Erweiterung I“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Faßberg, den
Siegelt
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Faßberg, den
Siegelt
Bürgermeisterin

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Faßberg
Flur: 3
© GeoBasis-DE/LGLN (2022)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 7.7.2022 / 224908-5). 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, den
Siegelt
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im März 2023
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 30559 Hannover
Telefon (0511) 522230 Fax 522682

Veröffentlichung im Internet
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der o/Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.
Faßberg, den
Siegelt
Bürgermeisterin

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.
Faßberg, den
Siegelt
Bürgermeisterin

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

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, 1. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Faßberg, den
Siegelt
Bürgermeisterin

Frst 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sowie der Teilplanaufhebung und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Faßberg, den
Siegelt
Bürgermeisterin

FAßBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 A

GEWERBEGEBIET;
ERWEITERUNG I
1. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ,
PLANZEICHENVERORDNUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB bearbeitet am 24.3.2025 / ODE / BAU	erneut gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB bearbeitet am 8.6.2025 / BAU			
--	--	--	--	--