

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ahsbeck den Bebauungsplan Nr. 6 "Altenceller Weg" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Altenceller Weg" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ahsbeck, 07.03.2006
(Wärmcke) Gemeindedirektor (Kaiser) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ahsbeck hat in seiner Sitzung am 02.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Altenceller Weg" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Altenceller Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ahsbeck, 07.03.2006
(Wärmcke) Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Ahsbeck, Gemarkung Ahsbeck, Flur 6
Maßstab: 1:1000
Die Verwirklichung 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 14.12.2001). 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, 09.07.2006
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Altenceller Weg" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Altenceller Weg" wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 01.03.2006
infraplan GmbH
Südwall 32 · 29221 Celle
Tel. 0 51 41 / 9 91 69-100
Fax 0 51 41 / 9 91 69-333
Planer

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Ahsbeck hat in seiner Sitzung am 12.09.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Altenceller Weg" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Altenceller Weg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.10.2005 bis einschließlich 25.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ahsbeck, 07.03.2006
(Wärmcke) Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ahsbeck hat den Bebauungsplan Nr. 6 "Altenceller Weg" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Altenceller Weg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2005 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ahsbeck, 07.03.2006
(Wärmcke) Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 "Altenceller Weg" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Altenceller Weg" sowie der Begründung ist gemäß § 10 BauGB am 26.06. im Amtsblatt Nr. 6 für den Landkreis Celle vom 26.06.2006 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 6 "Altenceller Weg" ist damit am 26.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

Ahsbeck, 06.06.2006
(Wärmcke) Gemeindedirektor

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Altenceller Weg" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Altenceller Weg" wird hiemit ausgefertigt.

Ahsbeck, 23.06.2006
(Wärmcke) Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 "Altenceller Weg" mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Altenceller Weg" sowie der Begründung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Ahsbeck,

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Gemäß der Überleitungsvorschrift des BauGB vom 24. Juli 2004 (BGBl. I S. 1359) gilt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), geändert durch Art. 2 i.V.m. Art. 8 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I 05, S. 1224)
- 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 Wohnbauiland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- NBauO zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 208)
- BNatSchG zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- NNatG zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. S. 386)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. S. 378)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2002 (Nds. GVBl. S. 378)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauGB nicht zulässig. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

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

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

1.4 Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, so dass nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden dürfen, die den flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 55 dB(A) / m2 und nachts 40 dB(A) / m2 nicht überschreiten. Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 19 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr).

Gemäß § 8 (2) BauNVO sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) ist der höchste Punkt der Straßenmitte der Fahrbahn vor dem jeweiligen Grundstück.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) ist jeweils der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. 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.

GRÜNDORDERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.1 Heckenpflanzung - G 1
Auf der Fläche G 1 sind innerhalb des 3 m breiten Streifens an den Südgrenzen der Grundstücke 7 und 7B jeweils zwei und des Grundstücks 7A ein Baum anzupflanzen. Die Standorte der Bäume sind so zu wählen, dass ca. 10 m breite Abstände zwischen den Bäumen eingehalten werden. Auf der verbleibenden Fläche innerhalb des Streifens ist auf allen drei Grundstücken eine zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern (Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m) anzulegen.

Die zu verwendenden Straucharten sind aus der unten aufgeführten Artenliste auszuwählen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

1.2 Heckenpflanzung - G 2
Auf der Fläche G 2 ist in einer Breite von 5 m eine vierreihige Hecke aus heimischen Sträuchern (Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m) anzupflanzen, in die in regelmäßigen Abständen (10 - 15 m) einzelne höherwüchsige Bäume zu integrieren sind.

Die zu verwendenden Bäume und Sträucher sind aus der unten aufgeführten Artenliste auszuwählen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

1.3 Begrünung der privaten Grundstücke
Jeder Grundstückseigentümer hat einen kleinkronigen Laubbaum oder einen hochstämmigen Obstbaum (3xv., Stammumfang mind. 10-12 cm in 1 m Höhe) und 2 Sträucher der unten aufgeführten Artenliste bezogen auf je 300 m² angefangene Grundstücksfläche an geeigneter Stelle innerhalb seines Baugrundstückes anzupflanzen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

1.4 Begrünung der Verkehrsflächen
Im Bereich der Verkehrsflächen ist der Seitenraum zu bepflanzen. Der neben Stellplätzen und Grundstückszuwegungen verbleibende Seitenraum, der mindestens 6 m² groß ist, ist mit hochstämmigen Laubbäumen (Feldahorn - Acer campestre) mit mittlerer Kronengröße zu bepflanzen. Die Seitenraumflächen, die kleiner als 6 m² sind, sind mit Sträuchern aus der unten aufgeführten Artenliste bzw. bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.

2. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Baumbestand - G 3
Mit Ausnahme des Fichtenbestandes im Norden der Fläche G 3 ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten und der Eigenentwicklung zu einem Waldrand zu überlassen. Nach Entfernung des Fichtenbestandes ist in diesem Bereich eine Eiche (Quercus robur) anzupflanzen und die restliche Fläche ebenfalls der Eigenentwicklung zu überlassen.

3. ARTENLISTE
Sträucher (Qualität: 2 x v. Heister, Breite 60 - 100 cm)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Ohr-Weide (Salix aurita)
Sal-Weide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

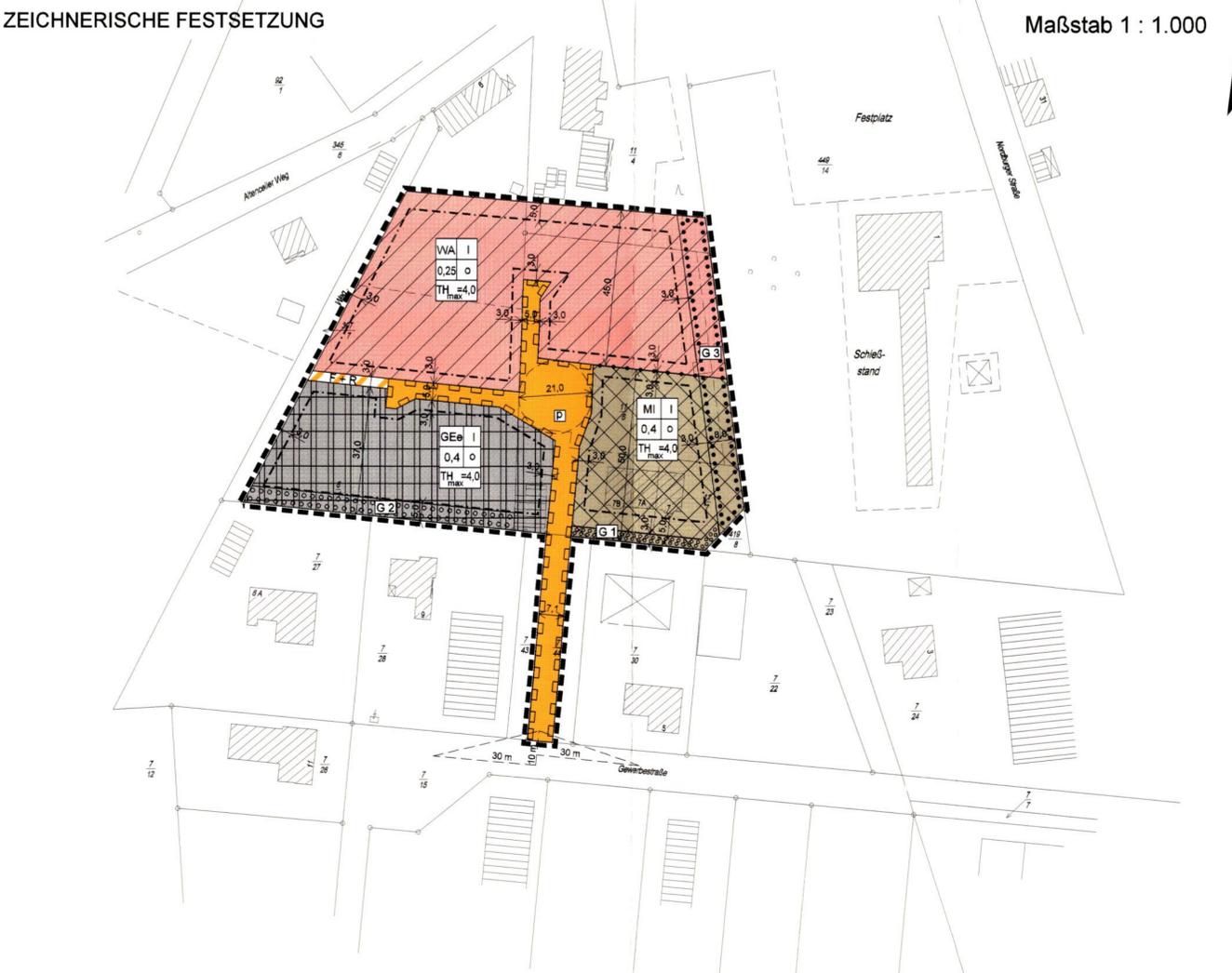
Bäume (2 x v. Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Moor-Birke (Betula pubescens)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Wild-Äpfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

4. EXTERNE KOMPENSATION gemäß § 9 (1a) BauGB
An der Ostgrenze des Friedhofs in Ahsbeck (Gem. Ahsbeck, Flur 6, Nr. 103/1), auf einer Fläche von ca. 20 x 80 m, ist eine gemischte Gehölzpflanzung aus hochstämmigen heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern anzulegen. Zudem ist im Osten dieses Friedhofseitigen Gehölzstreifens auf der Parzelle des ehemaligen Abbaugeländes (Gem. Ahsbeck, Flur 6, Nr. 450/102) eine Reihe hochstämmiger heimischer Laubbäume zu ergänzen. Die Bäume sind durch einen Zweibock zu sichern, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5. ZEITPUNKT DER UMSETZUNG
Die Bepflanzung der Fläche G 1 und die externe Kompensation sind spätestens in der Pflanzperiode unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen und der Fläche G 2 sind nach dem Abschluss der Ausführungsarbeiten der Erschließungswege, spätestens aber in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
Die Versickerung des anfallenden Niederschlages hat auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE eingeschränktes Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 0,25 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

4. VERKEHRSLÄCHEN

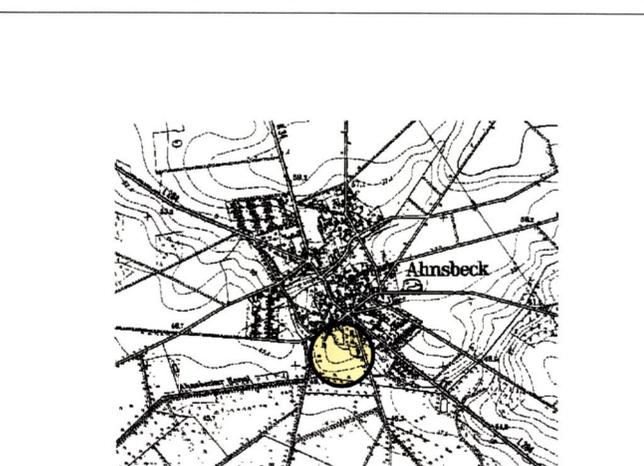
- Straßenverkehrsfläche
- F+R Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; hier Fuß- und Radweg
- P privat

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- G 1 Fläche mit Grünfestsetzungen *

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sichtdreiecke
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Lage des Geltungsbereiches
Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25) im Maßstab 1:25.000

GEMEINDE AHSBECK Samtgemeinde Lachendorf Landkreis Celle

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "ALTENCCELLER WEG" MIT AUFHEBUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "ALTENCCELLER WEG"

RECHTSPLAN