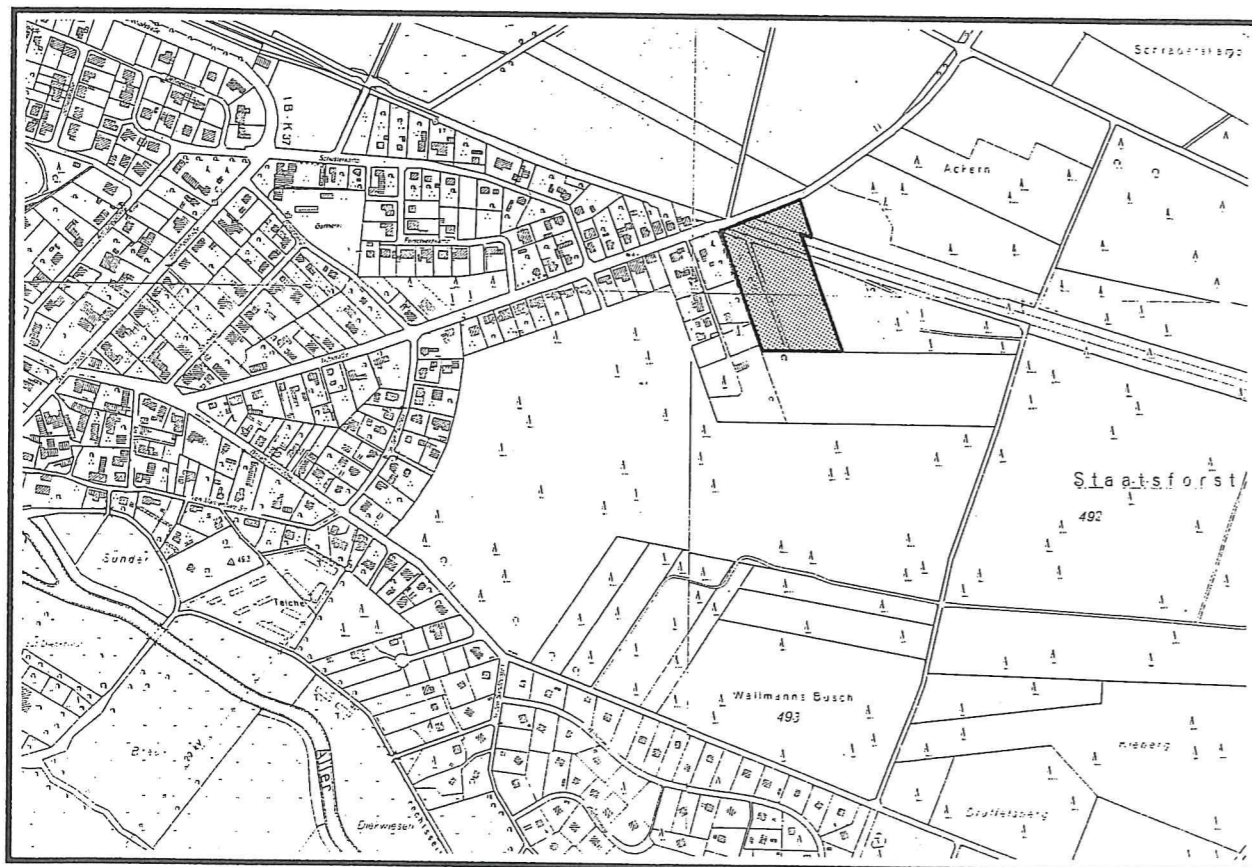


Gemeinde Müden (Aller)

Samtgemeinde Meinersen · Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Am Walde“



Übersicht M 1:10.000

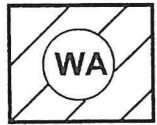
URSCHRIFT

Dipl.-Ing. Martin Gerold
Stadtplaner
Fon 05141 - 330361 · Fax 05141 - 330362
Wittinger Straße 44 · 29223 Celle

Satzung
21.04.2005

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,25 Grundflächenzahl

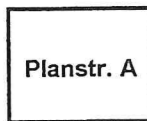
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

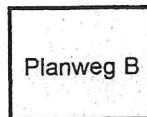
E nur Einzelhäuser zulässig, ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

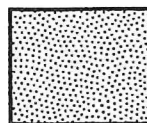


Öffentliche Straßenverkehrsfläche



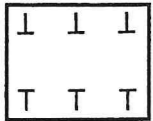
Private Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

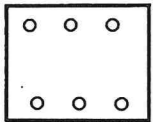


Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung LW „Land- und Forstwirtschaftliche Verkehre“, zugleich Wundstreifen für die Feuerwehr

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

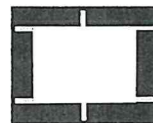


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

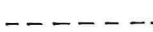


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)
hier: unterschiedlich zulässige Hausformen (E / ED)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter



beabsichtigte Parzellierung der neu zu bildenden Wohnbaugrundstücke

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. Im Plangebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des B-Planes.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. Im Plangebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKFF EG) nicht höher als 0,75 m über der nächst liegenden Gehweghöhe der Erschließungsfläche (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche) betragen.
2. Gemäß § 16 (2) BauNVO ist eine Gebäudehöhe bis 9,5 m über OKFF EG (entsprechend TF II.1) zulässig. Die Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein) überschritten werden.
3. Für Einzelhaus-Baugrundstücke wird gemäß § 9 (1) 3 BauGB eine Mindest-Grundstücksgröße von 700 m² festgesetzt. Für Doppelhaus-Baugrundstücke wird eine Mindest-Grundstücksgröße von 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.
4. Je Wohngebäude sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB max. 2 Wohnungen zulässig.

III. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

1. Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 13 BauGB Telefonleitungen des Festnetzes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)

1. Im Plangebiet ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB auf dem jeweiligen Baugrundstück pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.
2. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten 3 bzw. 5 m breiten Flächen sind Baum-Strauchhecken zu entwickeln. Gehölze der Pflanzenliste 2 sind im Verhältnis 1 Baum auf 6 Sträucher zu pflanzen, hierbei ist eine Dichte von einem Gehölz pro 3 m² Pflanzfläche zu erreichen. Bäume dürfen hierbei einen Grenzabstand von 300 cm nicht unterschreiten, die Vorgaben des niedersächsischen Nachbarrechtes sind zu beachten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Fläche ist die Fläche zu beräumen und entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ein 8 m breiter Wundstreifen für die Feuerwehr (zugleich Grünstreifen für forst- und landwirtschaftliche Verkehre) anzulegen und auf Dauer von Gehölzbewuchs freizuhalten. Auf der restlichen 4 m breiten Fläche ist der natürlich auftretende Aufwuchs sukzessiv zu entwickeln. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
4. Im Plangebiet sind private Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten gemäß § 9 (1) 20 BauGB nur in wasserdurchlässiger Bauweise ohne den Einbau von Bitumen und Asphalt zulässig.

5. Im Plangebiet ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB das anfallende Niederschlagswasser, das nicht für den häuslichen Gebrauch zurückgehalten wird, auf den jeweiligen Grundstücken zur schadlosen Versickerung zu bringen.
6. Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 3. Pflanzperiode nach Abschluss der Rohbaumaßnahme für Vorhaben gemäß § 29 BauGB durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
7. Pflanzenliste:

Pflanzenliste	Mindestqualitäten gemäß Gütebestimmungen des BdB
1	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
2	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

Lateinischer Name	Deutscher Name	1	2
Bäume I. Größe			
Fagus sylvatica	Rotbuche	x	x
Pinus sylvestris	Waldkiefer	x	x
Quercus petraea	Traubeneiche	x	x
Quercus robur	Stieleiche	x	x
Bäume II. Größe			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x	x
Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	x	x
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn	x	x
Betula pendula	Sandbirke	x	x
Populus tremula	Zitter-Pappel	x	x
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x
Sträucher			
Cornus mas	Kornelkirsche		x
Corylus avellana	Haselnuß		x
Frangula alnus	Faulbaum		x
Ilex aquifolium	Hülse		x
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x
Prunus spinosa	Schlehe		x
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn		x
Rosa canina	Hundsrose		x
Salix aurita	Ohrweide		x
Salix cinerea	Grau-Weide		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		x
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere		x
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere		x
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		x

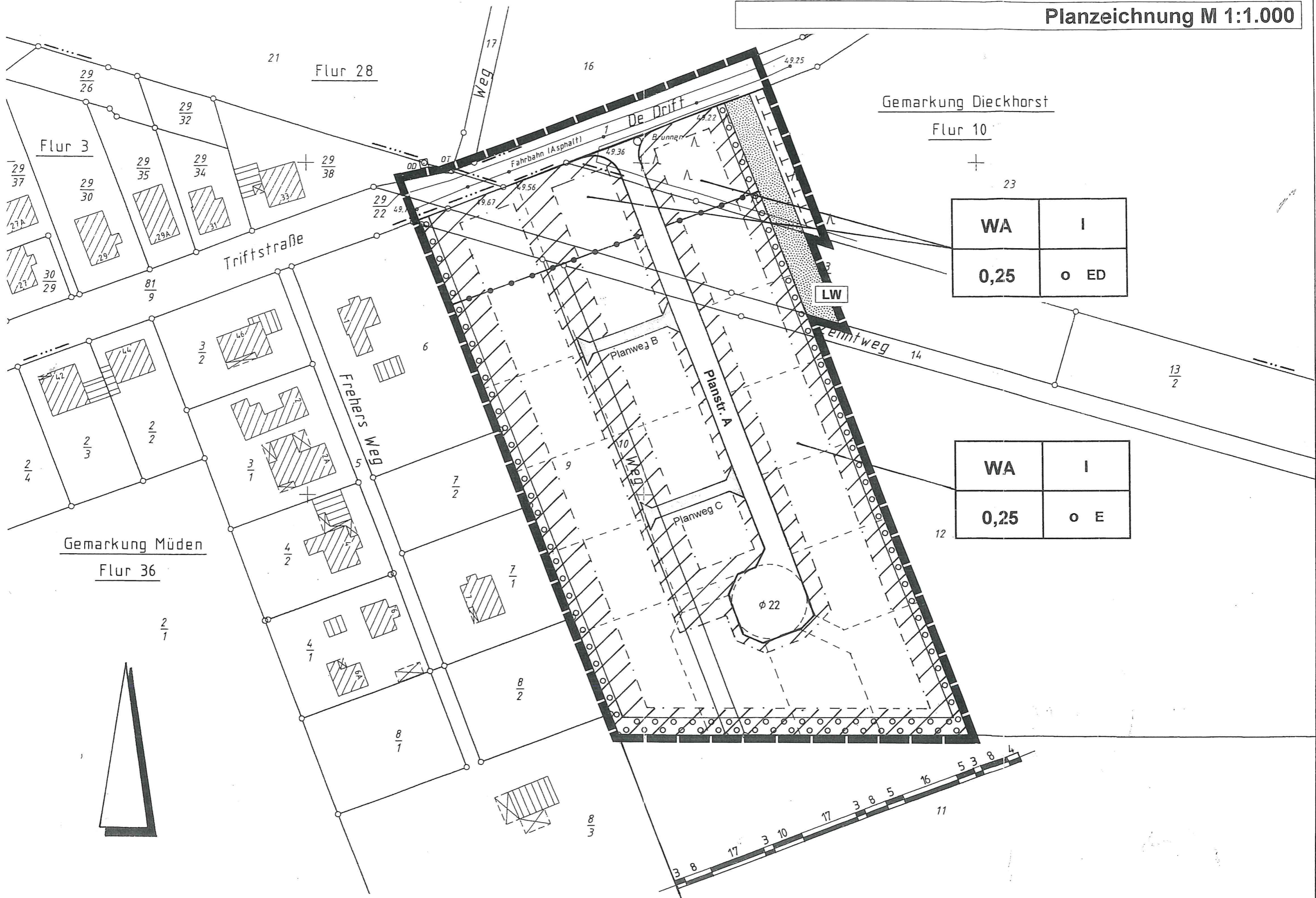
Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

I. Dächer

1. Im Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden mit nicht hochglänzenden Materialien (z.B. Tonpfannen oder Betondachsteine) einzudecken, die sich in den Farbfächer der Farbtöne Rot - Braun - Grau einordnen. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.

Hinweise

1. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Nicht auszuschließende mögliche archäologische Funde sind gemäß § 14 NDSchG zu sichern und sofort zu melden.



Gemarkung Dieckhorst
Flur 10

WA	I
0,25	o ED

Gemarkung Müden
Flur 36

WA	I
0,25	o E