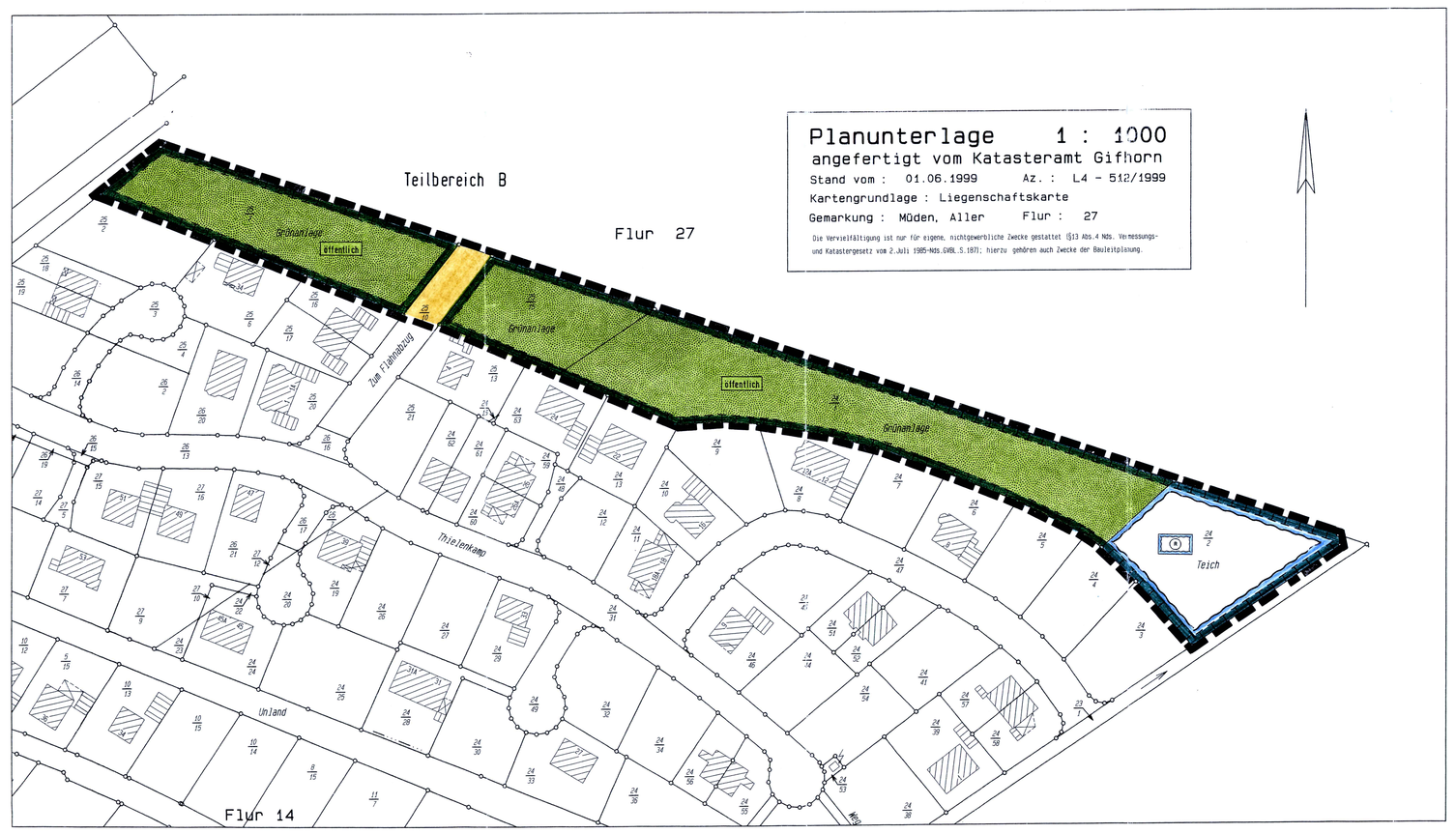


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Z WG — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 10

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

MF — Straßenverkehrsflächen, Mischflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

öffentlich — Grünfläche, öffentlich

Zweckbestimmung: Spielplatz
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Zweckbestimmung: Friedhof

privat — Grünfläche, privat
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahme n zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 6 und Nr. 7

Sonstige Planzeichen

Tr — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche n
Begünstigter: örtliche Versorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereich s

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1. **Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden di gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3BauNVO zulässigen**
   - **der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2),**
   - **Anlagen für sportliche Zwecke (Nr.3)**

   ausgeschlossen.
   Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Je Wohngebäude (je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).**
3. **Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (Trockenversickerungsbecken) zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserrechtlichen Erfordernissen gemäß hydraulischer Berechnung. Die Fläche des Grundstücks, die nicht für das Regenrückhaltebecken benötigt wird, ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen wie unter Punkt 6. beschrieben anzupflanzen und zu unterhalten.**
4. **Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes für Kinder bis 12 Jahre zulässig.**
5. **Innerhalb der privaten Grünfläche „A" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die gem. § 28 a des Nieders. Naturschutzgesetzes geschützten Dünenbereiche in ihren derzeitigen Ausprägungen (Sandtrockenrasen, Wald trockenwarmer Standorte) zu unterhalten und zu pflegen.**
   Der Baumbestand innerhalb der Dünenlandschaft ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle des Abganges durch neue Gehölze wie unter Punkt 6 beschrieben zu ersetzen.
6. **Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Teilbereich „A" (außer der privaten Grünfläche „A") ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzusehen:**
   a) **zu pflanzen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher. (Siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste);**
   b) **Bei Sträuchern ist je 3 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mindestens 3 Stück anzupflanzen;**
   c) **Für die Bäume ist je 200 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.**
   d) **Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.**
7. **Die öffentliche Grünfläche im Teilbereich „A" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist dauerhaft aus forstwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und durch Gehölzanpflanzungen entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation und Überlassung der natürlichen Sukzession in eine naturnahe Waldfläche zu entwickeln.**
8. **Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.**
9. **Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.**
10. **Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften allgemein zulässige Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.**
11. a) **Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen**
    b) **Die zulässig Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.**

    Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
12. **Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 9,50 m festgesetzt.**
    Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
13. **Die Mindestbauplatzgröße beträgt:**
    a) **bei Einzelhäusern 700 m²;**
    b) **bei Doppelhaushebauung je Doppelhaushälfte 400 m².**

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „Badweide". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung) sowie der Vorgärten.

§ 2 Dächer

1. **Für die Dächer der Hauptgebäude sind**
   a. **nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden. Er darf höchstens 2/3 der Giebelhöhe, gemessen von Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) bis First, betragen;**
   b. **Flachdächer zulässig.**
2. **Für alle geneigten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dacheindeckungen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:**

   RAL 2002 (Blutorange),
   RAL 3009 (Oxidrot),
   RAL 3011 (Braunrot),
   RAL 3016 (Korallenrot),
   RAL 8012 (Rotbraun),
   RAL 8015 (Kastanienbraun),
   RAL 7016 (Anthrazitgrau)

   und deren Zwischentöne.
3. **Flachdächer sind als begrünte Dächer herzustellen.**
4. **Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und Nr. 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.**

§ 3 Vorgärten

Die Vorgartenfläche darf maximal bis zu 60 % durch Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und die Hauszuwegung versiegelt werden. Für die Befestigungen sind Materialien zu wählen, die ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen. Für die Hauszuwegung ist die Verwendung von Betonpflastersteinen zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/insbesondere nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Müden , den 05.06.2000
Bürgermeisterin — Niebuhr Gem.inderätin

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Müden , den 05.06.2000
Niebuhr Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.06.1999). 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.

i. A. Rinn
Gifhorn , den 25. 04. 2000
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 25. April 2000

Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
Architekt Stadtplaner
Am Allerkanal 6
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.07.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.3 BauGB-Maßnahmen beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.08.1997 bis 10.09.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden , den 05.06.2000
Niebuhr Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.10.1999 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweite Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.01.2000 bis 18.01.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden , den 05.06.2000
Niebuhr Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Betroffenen im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Müden , den
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.01.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 zweiter Halbsatz BauGB
Müden , den 05.06.2000
Niebuhr Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 6 Abs. 2 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen/Maßgaben /mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den
Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Müden , den
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 07.06.00 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07.06.2000 rechtsverbindlich geworden.

Müden , den 05.06.2000
Niebuhr Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

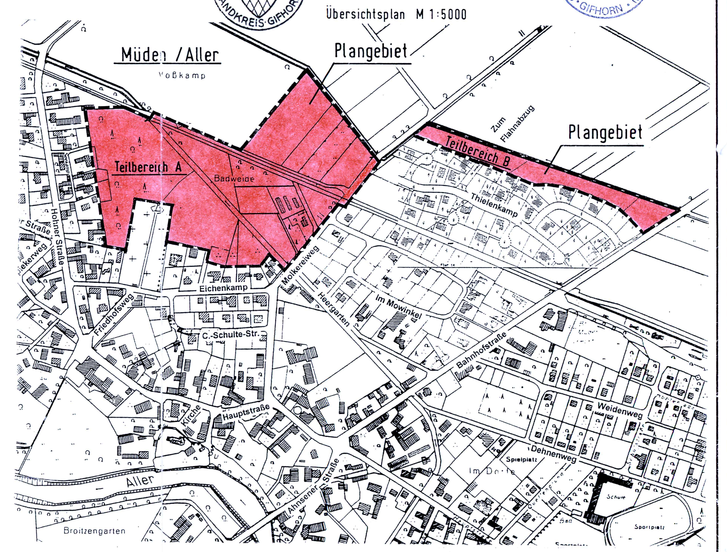
, den 05.06.2001
Manfred Wiebin Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

, den 05.06.2007
Manfred Wiebin Gemeindedirektor

Übersichtsplan M 1:5000



Gemeinde Müden/Aller
Ortsteil Müden/Aller

Urschrift

Bebauungsplan
Nr. 12 „Badweide" mit ÖBV

Maßstab		Datum: 17.06.1999
1:1.000	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz, Architekt - Stadtplaner, Am Allerkanal 6, 38518 Gifhorn	geändert: 27.10.1999, 01.12.1999, 10.04.2000