Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA – 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

F – Fußweg

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

R – 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 Maßnahmen 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

L – Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche Begünstigter: örtliche Versorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die 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 Grundstückes, 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 13 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 „B" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist dauerhaft aus der landwirtschaftlichen 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 allgemein zulässige Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
    Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
11. a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen
    b) Die zulässige 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 Mindestbaugrundstiefe beträgt:
    a) bei Einzelhäusern 700 m²;
    b) bei Doppelhausbebauung 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 (Oxbrot),
   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 ohne 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 ~~neuhinzukommenden/nebenstehenden/obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~neuhinzukommenden~~/nebenstehenden/~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Müden , den 21.12. 2001
Manfred Niebuhr – Gemeindedirektor
Hans-J. Schnaase – Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Müden , den

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. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1985, 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 05/99). 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.

Gifhorn , den
(Unterschrift)
(Öffentlich)
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 18.06.2001

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 4.09.01 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.10.2001 bis 01.11.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden , den 21.12.2001
Manfred Niebuhr – Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden , den

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten 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 19. 12. 2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Müden , den 21.12.2001
Manfred Niebuhr – Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 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. § 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 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

, den

Inkrafttreten

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

Müden , den 01.03.2002
Niebuhr – Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

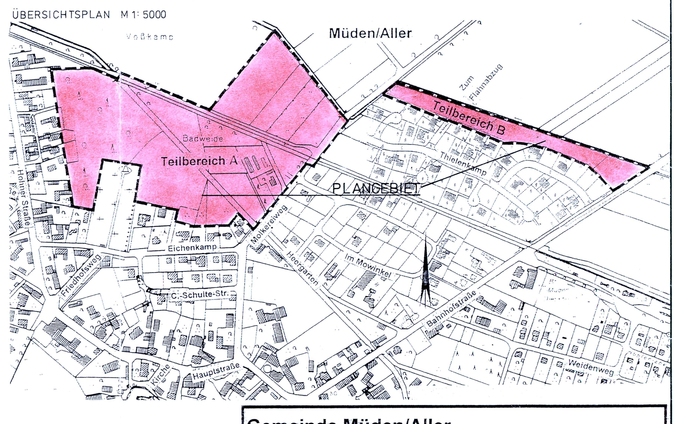
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Müden , den 03.03.2003
Manfred Niebuhr – Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Müden , den 05.03.2010
Gerhard Hortica – Gemeindedirektor



Gemeinde Müden/Aller
Ortsteil Müden/Aller

Bebauungsplan
Nr. 12 „Badweide" mit ÖBV, 1. Änderung

Urschrift

Maßstab		Datum: 18.06.2001
1:1.000	Dipl.-Ing. *Waldemar Goltz* Architekt - Stadtplaner Am Fliederkamp 6 38518 Gifhorn	geändert: