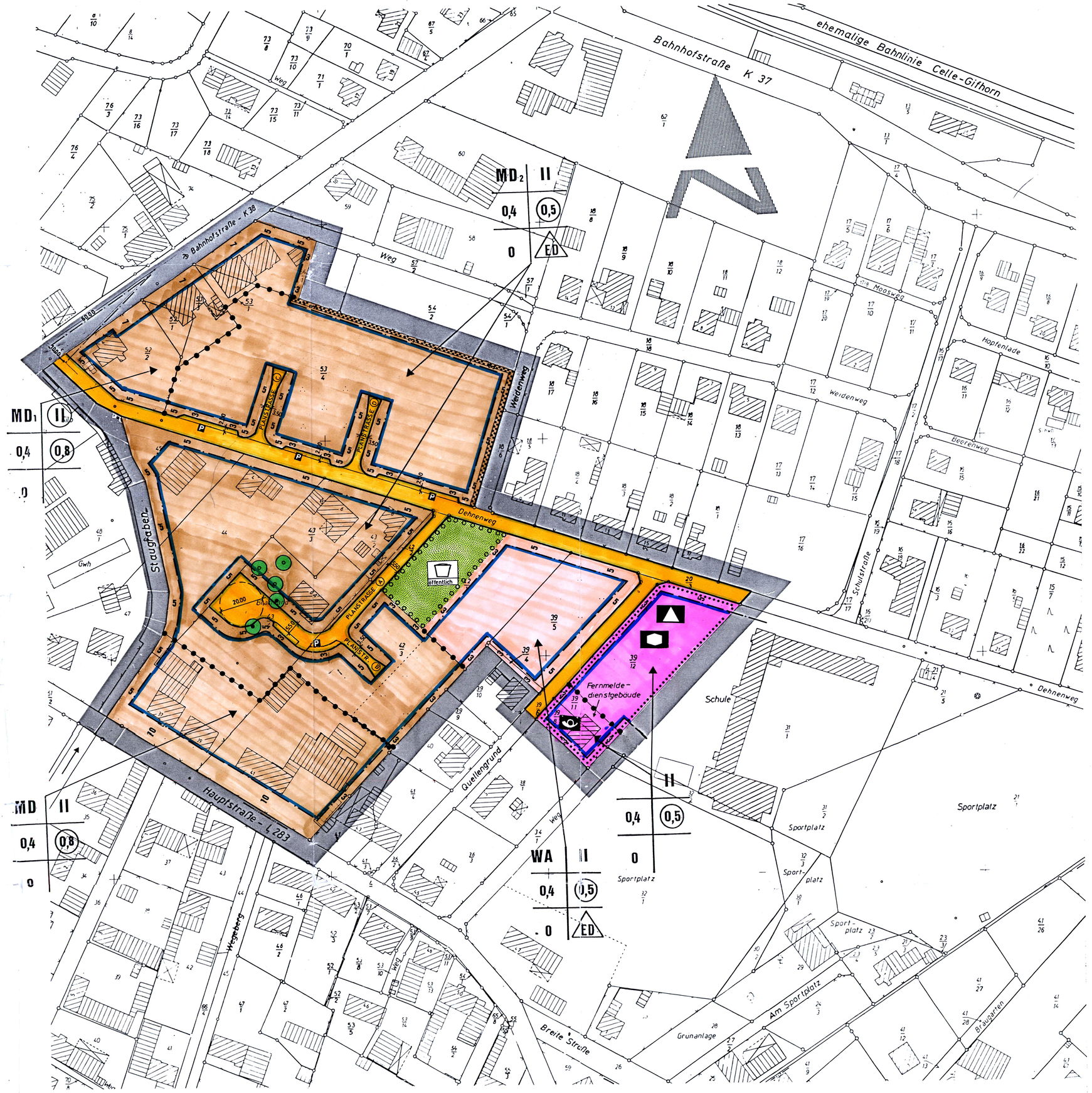

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbere ch dieses Bebauungsplanes.

§ 2
Dachform

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.

Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalem First und umlaufender Traufe gebildet wird.

Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.

Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht (Gemeinschaftsgaragen), als Flachdächer ausgebildet werden.

§ 3
Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen darf nur 25° - 45° (Altgrad) betragen.

§ 4
Materialien und Farben der Dächer

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun) und 7016 (anthrazit).

§ 5
Dachgauben

Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

§ 6
Höhen von Firsten

a) Höhen von Traufen

Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachfläche:

Die Traufen dürfen mit folgenden Maximalhöhen über dem Bezugspunkt liegen:

a a) Im MD2-Gebiet und WA-Gebiet
mit einer GFZ bis 0,5 mit 4,00 m

a b) Im MD- und im MD1-Gebiet
mit einer GFZ bis 0,8 mit 7,50 m

b) Höhen von Firsten

Die Höhen der Firste dürfen mit folgenden Maximalhöhen über dem Bezugspunkt liegen:

b a) Im MD2-Gebiet und WA-Gebiet
mit einer GFZ bis 0,5 mit 9,50 m

b b) Im MD- und MD1-Gebiet
mit einer GFZ bis 0,8 mit 14,00 m

Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die folgenden Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind in dem MD-Gebiet mit der Fußnote 1 u.2 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:

MD 1.
Ziffer 1: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Ziffer 4: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Ziffer 9. Tankstellen

MD 2
Ziffer 1: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Ziffer 4: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Ziffer 8. Gartenbaubetriebe
Ziffer 9. Tankstellen

Die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

2. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken

die Mindestgrundstücksbreite 22 m
die Mindestgrundstücksgröße 700 m²

Bei Doppelhäusern gilt die Hälfte der Mindestgrundstücksbreite und Größe.

3. Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

a) Die innerhalb der Planstraße stehenden Obstgehölze, die im Zuge des Straßenausbaues gefällt werden müssen, sind auf dem nördlich der Planstraße gelegenen Baugrundstück durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

b) Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind auf 350 m² Baugrundstücksfläche 1 hochwachsender, bodenständiger Laub- und Nadelbaum, wie Waldkiefer, Eberesche, Birke, Kirsche und Zitterpappel anzupflanzen und zu erhalten.

c) Der Baumbestand innerhalb des Kinderspielplatzes ist um 10 Laubbäume, wie Eberesche, Birke, Kirsche und Zitterpappel zu ergänzen.

4. Pflanzbindung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a) Die nördlich und östlich des Flurstücks 53/4 bestehende Lebensbaumhecke (Tuja) ist zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Das Anlegen von Grundstückszufahrten im Bereich der östlichen Hecke ist in einer Breite von 3,00 m zulässig.

b) Die auf dem Flurstück 43/4 stehenden 2 Obstgehölze sind dauernd zu erhalten. Zulässig ist eine fachgerechte Schnittmaßnahme zur Pflege der Gehölze, die den typischen Kronenaufbau der jeweiligen Baumart erhalten.

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Dehnenfeld-Hopfenlade-im Dorfe" Ortschaft Müden/Aller

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Katengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 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 18.08.1992). 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.

Katasteramt Gifhorn
Gifhorn, 24. April 1995 ..... GIFHORN
Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Klaus Schroeder . Architekt . Büro für Bauleitplanung und Entwicklungsplanung und Städtebau . 38100 Braunschweig

Braunschweig, den 17.03.1995 .....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .10.1992 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.07.1993 bis 19.08.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden/Aller, 17.03 1995 .....
Gemeindedirektor
Niebuhr

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.09.1993 dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die 4. erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.01.1994 bis 25.02.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden/Aller, 17.03 1995 .....
Gemeindedirektor
Niebuhr

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat die 4. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Müden/Aller, 17.03.1995 .....
Gemeindedirektor
Niebuhr

Anzeige

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 24.06.1995 angezeigt worden.
~~Für die Änderung des Bebauungsplans wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.~~

Der Oberkreisdirektor
Gifhorn, 23. OKT. 1995 1995 i.A. .....

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 15.12.1995 im Amtsblatt Nr. 51 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.1995 ~~Rechtsverbindlich~~ geworden.

Müden/Aller, 09.01. 1996 .....
Gemeindedirektor
Niebuhr

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Müden/Aller, 30.12. 1996 .....
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Müden/Aller, 30.12. 2002 .....
Gemeindedirektor

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Müden/Aller die 4. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Müden/Aller, den 17.03. 1995

.....
~~Ratsvorsitzender~~ Bürgermeister

.....
Niebuhr
Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

MD 1+2 — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) (gegliedert nach § 1 Abs. 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Post

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, (§ 16 Abs. 5 BauNVO) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 4. ÄNDERUNG

‚DEHNENFELD-HOPFENLADE -IM DORFE'

GEMEINDE MÜDEN/ALLER
ORTSCHAFT MÜDEN/ALLER
LANDKREIS GIFHORN

URSCHRIFT

M 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
3300 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643

Planungsstand: 07.12.1992/ 27.10.1993

ANLAGE 1.6