



### VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1995, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.12.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Planunterlage: Klausur Schöler, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau, Braunschweig

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde erarbeitet von Klausur Schöler, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau, Braunschweig

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde erarbeitet von Klausur Schöler, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau, Braunschweig

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Im WA-Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 und 5 der BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbetriebe und Tankstellen) gemäß § 17 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nach § 19 Abs. 4 Ziffer 3 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

3. Mindestgrundstückgröße und Mindestgrundstückszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Grundstücken die Mindestgrundstückgröße 20 m<sup>2</sup>, die Mindestgrundstückszahl 700 m<sup>2</sup>.

4. Belag des Wasserbaustalls (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 14 Abs. 4 NBauO) a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Befestigungen von Parkplätzen mit einem Belag aus Asphalt, Pflaster (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrasen o.ä.)

b) Das im Bebauungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zwischenspeichern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Überflutungsgefahr durch Regenwasser ist zu vermeiden. Die Planstraße anfallende Niederschlagswasser ist auf den angrenzenden Grundstücken zu versickern. Die zum Zeitpunkt des Bestehens des Bebauungsplans bereits bebauten Grundstücke sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

c) Der in der Bahnhofsstraße vorhandene offene Straßengraben einschließlich seiner Beschonung ist als offener Entwässerungsgraben dauerhaft zu erhalten.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB) Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Fläche festgesetzter Maßnahmen ist eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 9 BtNatG.

6. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Der Gehölzbestand im Bereich des Grabens in der Bahnhofsstraße ist dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind zu ersetzen. Zur Herstellung der Planstraße und einer Zufahrt von ca. 100 m Länge ist die Entfernung des Gehölzbestandes bis zu einer Breite von 10 m gegenüber der Planstraße zulässig. Die Entfernung des Gehölzbestandes ist im Bereich zu wählen, bei dem keine Gehölze entfernt werden müssen.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 60 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgebiet ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, an die potentiell natürliche Vegetation anzuknüpfen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes BauNVO) MD (Mischgebiet) WA (Allgemeines Wohngebiet)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes BauNVO) 0.4 (Geschlossenheit als Hochmaß) 0.6 (geschlossene Bebauung) II (Zahl der Vollgeschosse ab Höhnemahl)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 20 und 21 BauNVO) 0 (Offene Bauweise) nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 1 BauNVO) Straßenverkehrsflächen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) Straßenverkehrsflächen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 1 BauNVO) Wasserröhren (sowie nach einer Festsetzung Nr. 44) Wasserröhren (sowie nach einer Festsetzung Nr. 44)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 BauNVO) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 1 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 BauNVO) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 1 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 BauNVO) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 1 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 BauNVO) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 1 BauNVO)

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Wa-Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Waln- und Kruppelwäldchen zulässig. Sattelwäldchen im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Gebäudeseiten begrenzt wird.

Wärmeschutz im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das alsseitig von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Gebäudeseiten begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.

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

Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 25° bis 45° (Altrgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachflächen mit einer bis zu 10% geneigten Fläche zulässig. Die Dächer der Dächer sind im Sinne dieser Festsetzung als Dächer zu betrachten, die von senkrechten Gebäudeseiten begrenzt sind.

Die Gesamtlänge aller Dachflächen darf max. 20% der Traufenlänge der zugehörigen Dachflächen betragen. Für die Bemessung der Gaubentlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrigkeit nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

### PLANUNTERLAGE

1 : 1 0 0 0 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn Stand vom : 31.08.95 Az.: A3 - 23/95 Kartengrundlage : Liegenschaftskarte Gemarkung : Müden Flur : 14

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. Juli 1995, Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

### BEBAUUNGSPLAN NR. 1

DEHNENFELD-HOPFENLADE - IM DORFE 5.ÄNDERUNG MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEMEINDE MÜDEN/ALLER ORTSCHAFT MÜDEN/ALLER LANDKREIS GIFHORH

1 1000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Planungsstand: 01.02.1996 / 15.04.97

PLANUNTERLAGE 1 : 1 0 0 0 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn Stand vom : 31.08.95 Az.: A3 - 23/95 Kartengrundlage : Liegenschaftskarte Gemarkung : Müden Flur : 14

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. Juli 1995, Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANUNTERLAGE 1 : 1 0 0 0 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn Stand vom : 31.08.95 Az.: A3 - 23/95 Kartengrundlage : Liegenschaftskarte Gemarkung : Müden Flur : 14

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. Juli 1995, Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

PLANUNTERLAGE 1 : 1 0 0 0 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn Stand vom : 31.08.95 Az.: A3 - 23/95 Kartengrundlage : Liegenschaftskarte Gemarkung : Müden Flur : 14

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. Juli 1995, Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHÖLER ARCHITEKT STADTENTWICKLUNG STÄDTBAU BAULEITPLANUNG 38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531 44643