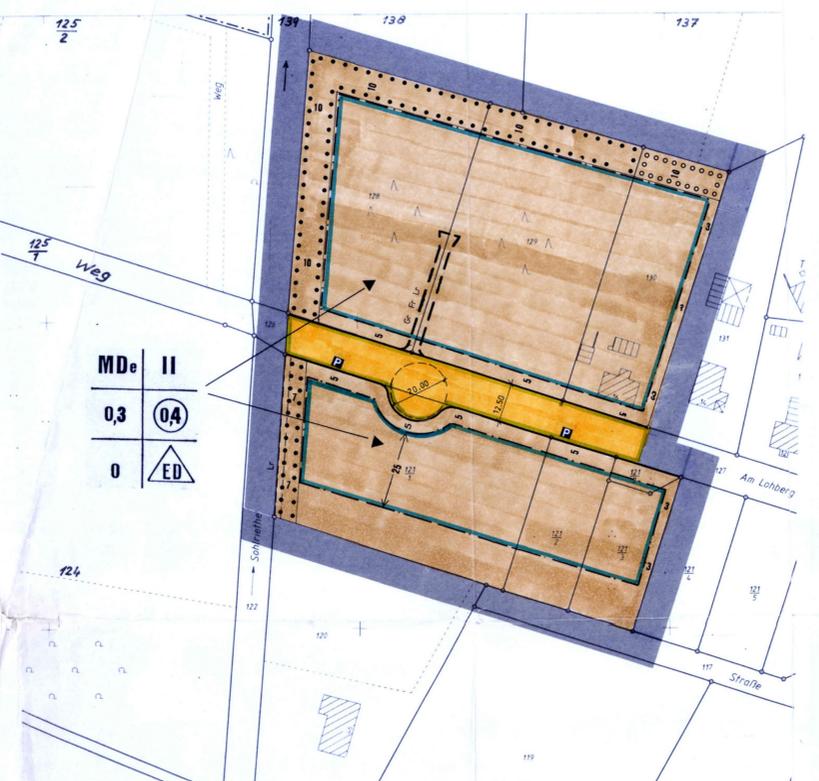
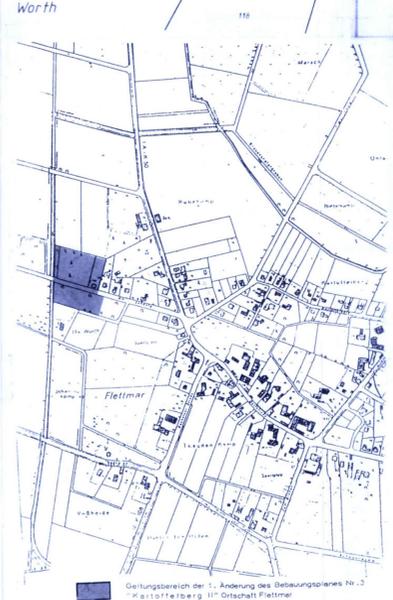


Planunterlage  
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
 Stand vom 21.02.92 Az.: A3- 4 /92  
 Maßstab 1:1000  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemarkung Flettmar Flur II  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Kataster-gesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



MDe II  
 0,3 (0,4)  
 0 ED



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**

§ 1 Geltungsbereich  
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich 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 gemeinsamen 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 gemeinsamen 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), 3015 (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 der Traufen und Firsten  
 a) Höhen der Traufen  
 Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandflächen und Dachflächen.  
 Die Traufen dürfen mit folgenden Maximalhöhen über dem Bezugspunkt liegen:  
 aa) im Bereich nördlich der Straße "Am Lohberg" mit 4,00 m  
 ab) im Bereich südlich der Straße "Am Lohberg" mit 6,00 m

b) Höhen von Firsten  
 Die Höhen der Firste dürfen mit folgenden Maximalhöhen über dem Bezugspunkt liegen:  
 ba) im Bereich nördlich der Straße "Am Lohberg" mit 9,50 m  
 bb) im Bereich südlich der Straße "Am Lohberg" mit 11,50 m

Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenecke 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 aus 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 Ordnungswidrigkeit können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 geahndet werden.

§ 8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
 Die im Bebauungsplan festgesetzte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit hochwachsenden bodenständigen Bäumen und einheimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen.  
 Folgende Mindestbepflanzungen werden festgesetzt:  
 Je 10 m<sup>2</sup> 1 Baum Größe I : Rotbuche, Zitterpappel, Stieleiche, Winterlinde  
 Je 10 m<sup>2</sup> 2 Bäume Größe II : Sandbirke, Hainbuche, Moorbirke, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche  
 Je 8 m<sup>2</sup> 5 Sträucher : Haselnuß, Besenginster, Besenginster, Faulbaum, Schlehe, Heckenkirsche, schwarzer Holunder

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt sind auf 350 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche 1 hochwachsender, bodenständiger Laub- und Nadelbaum, wie Waldkiefer, Eberesche, Birke, Kirsche und Zitterpappel anzupflanzen und zu erhalten.  
 Innerhalb der Straße "Am Lohberg" sind mindestens 10 hochwachsende, bodenständige Laubbäume zu pflanzen.

§ 9 Pflanzbindung  
 Der östlich zur Sohrliehe auf den Grundstücken Parzelle 121/1 und 128, sowie der nördlich des Pfingeltungsbereich 10 m breite bestehende Baumbestand ist dauernd zu erhalten. Zulässig sind fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Pflege der Gehölze, die den typischen Kronenaufbau der jeweiligen Bäume erhalten.

§ 10 Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken  
 die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel  
 die Mindestgrundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>

§ 11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der an diesem Privatweg liegenden Wohnungsgrundstücke sowie der Samtgemeind Meinersen, der Gemeinde Müden/Aller, des Wasserverbandes Gifhorn, der Landelektrizität GmbH und der Deutschen Bundespost Telekom zu sichern.

Müden/Aller, den 04.08.1994  
 Ratsvorsitzender  
 Gemeindevorstand

**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 "e" gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:

- MDe  
 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.

Die im MD<sub>e</sub>-Gebiet allgemein zulässige Nutzung "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nach § 5 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Für die Ermittlung der Geschöß- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich.  
 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

3. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO  
 Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt:  
 Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstücksein- zäunungen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit hochwachsenden bodenständigen Bäumen und einheimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Folgende Mindestbepflanzungen werden festgesetzt:  
 Je 10 m<sup>2</sup> 1 Baum Größe I : Rotbuche, Zitterpappel, Stieleiche, Winterlinde  
 Je 10 m<sup>2</sup> 2 Bäume Größe II : Sandbirke, Hainbuche, Moorbirke, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche  
 Je 8 m<sup>2</sup> 5 Sträucher : Haselnuß, Besenginster, Besenginster, Faulbaum, Schlehe, Heckenkirsche, schwarzer Holunder

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt sind auf 350 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche 1 hochwachsender, bodenständiger Laub- und Nadelbaum, wie Waldkiefer, Eberesche, Birke, Kirsche und Zitterpappel anzupflanzen und zu erhalten.  
 Innerhalb der Straße "Am Lohberg" sind mindestens 10 hochwachsende, bodenständige Laubbäume zu pflanzen.

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

Der östlich zur Sohrliehe auf den Grundstücken Parzelle 121/1 und 128, sowie der nördlich des Pfingeltungsbereich 10 m breite bestehende Baumbestand ist dauernd zu erhalten. Zulässig sind fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Pflege der Gehölze, die den typischen Kronenaufbau der jeweiligen Bäume erhalten.

6. 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 im Mittel  
 die Mindestgrundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten der an diesem Privatweg liegenden Wohnungsgrundstücke sowie der Samtgemeind Meinersen, der Gemeinde Müden/Aller, des Wasserverbandes Gifhorn, der Landelektrizität GmbH und der Deutschen Bundespost Telekom zu sichern.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Planunterlage  
 Kartengrundlage: 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 21.02.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu festgesetzten Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt Gifhorn  
 Gifhorn, den 01.10.1993

Planverfasser  
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ausge- arbeitet von  
 Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau, 3300 Braunschweig

Braunschweig, den 01.10.1993  
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung  
 Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.10.1992 dem Entwurf der 1. 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 22.02.1993 orts- üblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.03.1993 bis 02.04.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Müden/Aller, 04.10.1993  
 04.08.1994  
 Gemeindevorstand  
 Gemeindevorstand

Satzungsbeschluß  
 Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.09.1993 als-Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Müden/Aller, 04.10.1993  
 04.08.1994  
 Gemeindevorstand  
 Gemeindevorstand  
 Anzeiger

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am 04.08.1994 angezeigt worden.  
 Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben mit Aus- nahme der durch den Rat der Gemeinde beschlossenen Teile nicht geltend gemacht.  
 Müden/Aller, 04.10.1994  
 Gemeindevorstand

Beitrittsbeschluß  
 Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom 199 (Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am 199 beigetreten.  
 Die Änderung des Bebauungsplans hat wegen der Auflagen/Maß- gaben vom 199 bis 199 öffentlich ausgelegen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 199 orts- üblich bekanntgemacht.

Müden/Aller 1994  
 Gemeindevorstand

Inkrafttreten  
 Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 20.12.1994 im Amtsblatt Nr. 14 bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 20.12.1994 rechtsverbindlich geworden.

Müden/Aller, 20.12.1994  
 Gemeindevorstand  
 Gemeindevorstand

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Be- bauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvor- schriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungs- plans nicht geltend gemacht worden.  
 Müden/Aller, 22.12.1995  
 Gemeindevorstand

Müden/Aller, 27.12.2001  
 Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Müden/Aller, 27.12.2001  
 Gemeindevorstand

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesbaugesetzes - BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BauNVO)  
 MD<sub>e</sub>  
 Dorfgebiete (gegliedert nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 4 BauNVO) mit der örtlichen Festsetzungen Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)  
 0,5 Geschößflächenzahl als Höchstgrenze  
 0,4 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 0 Offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 ED Baugrenze

Verkehrsflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 P Öffentliche Parkfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
 (§ 9 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

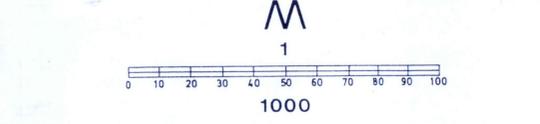
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern siehe textliche Festsetzung Nr. 4  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 5

Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Gr, Fr, Lr  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 7

**URSCHRIFT**  
**1.ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3**

**„KARTOFFELBERG II“**

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG  
**GEMEINDE MÜDEN/ALLER**  
**ORTSCHAFT FLETTMAR**  
**LANDKREIS GIFHORN**



BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT  
 STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG  
 3300 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643  
 Planungsstand: 16.12.1992 / 11.05.1993  
**ANLAGE 16**