

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Planunterlagen
 Liegenschaftskarte: Maßstab: 1:1000

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.

Katasteramt Gifhorn, den 28.06.1996
 Gifhorn, 28.06.1996

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde erarbeitet von
 Klaus Schmeider, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Stadtplanung, Braunschweig

Braunschweig, den 28.06.1996
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.09.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. mit § 2 Absatz 3 MaßnahmenG beschlossen.

Müden/Aller, den 28.06.1996
 Gemeindevorstand

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.03.1996 bis 10.04.1996 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. mit § 2 Absatz 3 MaßnahmenG öffentlich ausliegen.

Müden/Aller, den 28.06.1996
 Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Begründung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Müden/Aller, den 28.06.1996
 Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 31.03.1996 im Amtsblatt Nr. 1 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.1996 rechtsverbindlich geworden.

Müden/Aller, den 03.03.1997
 Gemeindevorstand

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/Aller, den 1998
 Gemeindevorstand

Mängel der Abwägung

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

Müden/Aller, den 2004
 Gemeindevorstand

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 BauVO (sonstige nicht störende Gewerbetriebe und Tankstellen) gemäß § 17 Abs. 6 Ziffer 1 BauVO ausgeschlossen.

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

3. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Grundgrundstücken die Mindestgrundstücksbreite 20 m, die Mindestgrundstücksgröße 700 m².

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 schlagendes Wasser ist über offene Gräben bzw. Mülden abzuführen. Das innerhalb der Planstraße anfallende Niederschlagswasser ist auf den angrenzenden Grundstücken zu versickern. Die zum Zeitpunkt des Beschlusses des Bebauungsplans bereits bebauten Grundstücke sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 c) Der in der Planstraße vorhandene offene Straßengraben einschließlich seiner Beschonung ist als offener Entwässerungsgraben dauerhaft zu erhalten.

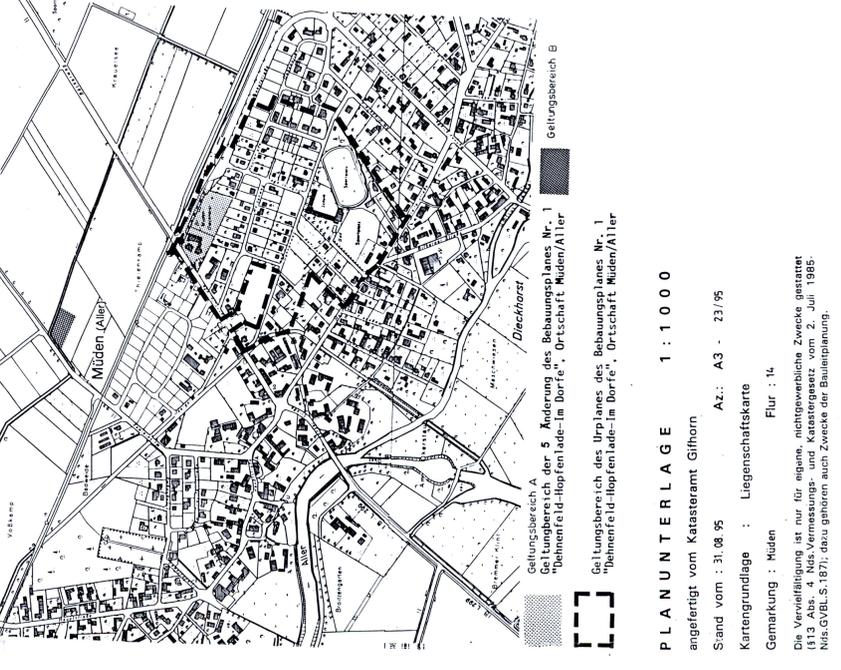
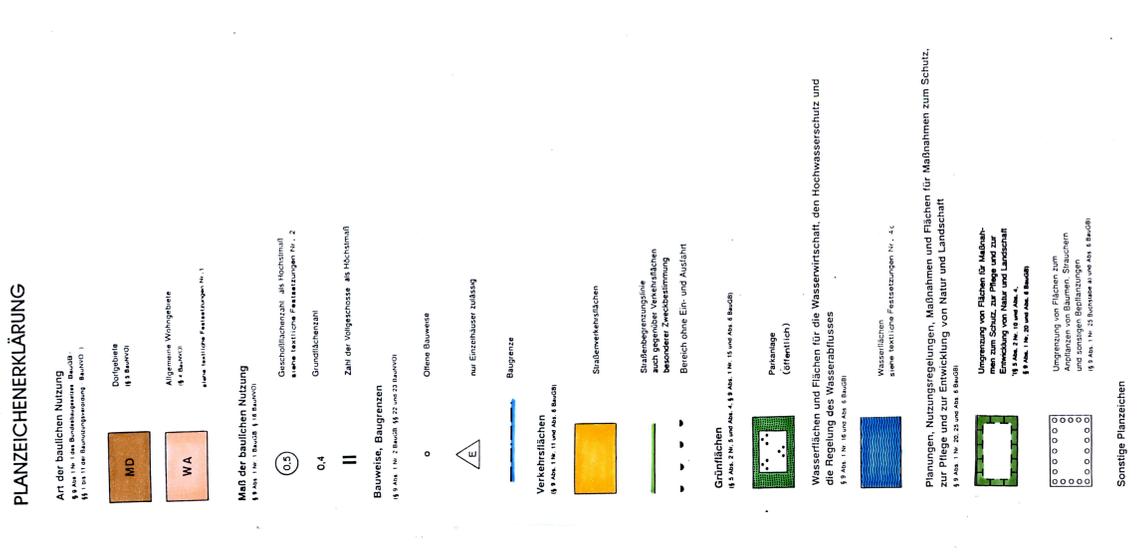
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
 Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Fläche festgesetzter Maßnahmen ist eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 9 BtNatG.
 Die Fläche ist dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und durch Gehölzplantagen entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation und Überassung zur natürlichen Sukzession in eine naturnahe Waldfläche zu entwickeln.

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 Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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:

Laubbaum I. Ordnung	Laubbaum II. Ordnung	Sträucher
Acer campestre Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Eucalyptus Eucalyptus nitens Quercus petraea Salix alba Salix virens Tilia cordata	Alnus glutinosa Betula pendula Corylus avellana Corylus maxima Malus communis Morus nigra Populus tremula Pyrus communis Sorbus aucuparia Sorbus domestica	Prunella Corylus avellana Corylus maxima Rosa canina Rosa rugosa Rosa rubra Rosa wichuraiana Rubus idaeus Saxifraga Saxifraga hypnifolia Saxifraga rotundifolia Saxifraga tricuspidata Saxifraga virens Saxifraga virens Saxifraga virens



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 2 Dachform
 Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Wal-, und Krüppelwalmdächer zulässig. Satteldächer im Sinne dieser Festsetzung sind ein Dach, das aus Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird. Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus senkrechten Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First gebildet wird. Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus senkrechten Giebelflächen gebildet wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind. Die Dachform von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht, als Flachdach ausgebildet werden.

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

§ 4 Materialien und Farben der Dächer
 Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachmaterialien mit einem bis zu einem Grad (maximal 10%) Glanz (RAL-Farben 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000) zulässig. (RAL-Farben 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000)

§ 5 Dachgauben
 Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 20% der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenhöhe ist der Gaubenfuß maßgeblich.

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

DEHNENFELD-HOPFENLADE

- IM DORFE

5.ÄNDERUNG

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

GEMEINDE MÜDEN/ALLER

ORTSCHAFT MÜDEN/ALLER

LANDKREIS GIFHORN

M

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

PLANUNTERLAGE 1:1000

anfertigt vom Katasteramt Gifhorn
 Stand vom: 31.08.95
 Az.: A3 - 23/95

Liegenschaftskarte

Gemarkung: Müden
 Flur: 14

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

UNSCARFT

PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHMEIDER ARCHITEKT

STADTENTWICKLUNG STÄDTBAU BAULEITPLANUNG

DSB

38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531 44643

Planungsstand: 01.02.1996 / 15.04.97