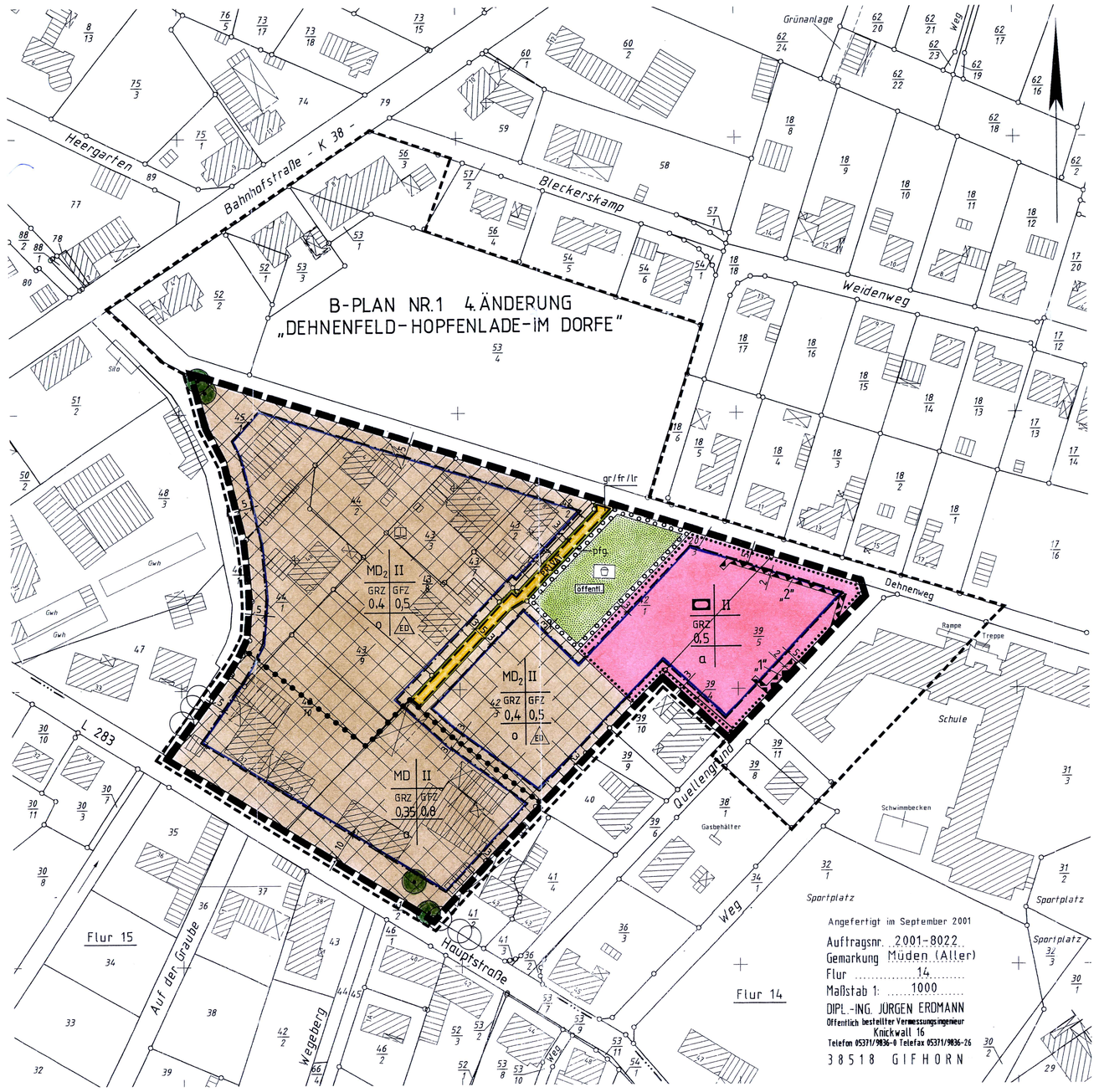



## Textliche Festsetzungen zum B-Plan
### „Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe", 6. Änderung

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 – Nr. 4 a) des ursprünglichen Bebauungsplanes „Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe" mit ÖBV, 4. Änderung (in Kraft seit 15.12.1995) werden nicht geändert.

4. b) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen

5. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

6. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung einer Sporthalle (2 Felder) zulässig. Außerdem ist die Errichtung von Nebeneinrichtungen wie z.B. Hausmeisterwohnhaus mit Nebenanlagen, die erforderlichen überdachten Stellplätze und Gebäude zulässig.

7. Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig. Die Oberkante der „Lärmschutzwand „1" muss 2,5 m und die Oberkante der Lärmschutzwand „2" muss 4,2 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

## Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) zum B-Plan
### „Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe", 6. Änderung

Die §§ 1 – 6 der ÖBV des ursprünglichen Bebauungsplanes „Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe" mit ÖBV, 4. Änderung (in Kraft seit 15.12.1995) werden nicht geändert.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 50.000,00 geahndet werden.

## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MD1 — Dorfgebiet1 (§ 5 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

GFZ — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 5

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**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen siehe textliche Festsetzung Nr. 6

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

PRIVAT — Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentl. — Grünfläche, öffentlich

Zweckbestimmung: Spielplatz

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

pfg — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Zu erhaltender Baum siehe textliche Festsetzung Nr. 4 b)

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 7

grfr/l/r — Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Begünstigte: örtliche Versorgungsträger sowie Anlieger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe" mit ÖBV, 4. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Textliche Festsetzungen zum B-Plan
### „Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe", 4. Änderung
### (in Kraft seit 25.12.1995)

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

Die nachfolgenden 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

Ziffer 2: Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

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

Ziffer 9: Gartenbaubetriebe

Ziffer 9: Tankstellen

Die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a 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 Grundstücken
die Mindestgrundstücksbreite 22 m
die Mindestgrundstücksgröße 700 m²
Bei Doppelhäuser 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 Straßenbaues 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.

## Örtliche Bauvorschriften zum B-Plan
### „Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe", 4. Änderung
### (in Kraft seit 25.12.1995)

§ 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 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 (anthazit).

§ 5
Dachgauben

Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zughörigen 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:
aa) Im MD2-Gebiet und WA-Gebiet mit einer GFZ bis 0,5 mit 4,00 m
ab) 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:
ba) Im MD2-Gebiet und WA-Gebiet mit einer GFZ bis 0,5 mit 9,50 m
bb) 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.

### 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 ~~nachstehenden/~~nebenstehenden/~~oberstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden/~~ nebenstehenden/ ~~oberstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Müden / Aller , den 25. 11. 2002

(Siegel)

Gemeindedirektor — 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 / Aller , 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. 187, geändert durch Artikel 2 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 09 / 2001 ). 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 23.11.2002

(Unterschrift)
(Siegel)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 18. 03. 2002

Dipl.-Ing.
*Waldemar Goltz*
Architekt · Stadtplaner
Am Allerkanal 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 21.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08. 07. 2002 bis 08. 08. 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden / Aller , den 25. 11. 2002

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 EauGB 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 / Aller , 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 Betelligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Müden / Aller , den

Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30. 10. 2002 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Müden / Aller , den 25. 11. 2002

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. 6 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 bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Müden / Aller , den

Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 29.11.02 im Amtsblatt Nr. 12 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.11.02 rechtsverbindlich geworden.

Müden / Aller , den 02.12.2002

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 / Aller , den 03.12.2002

Gemeindedirektor

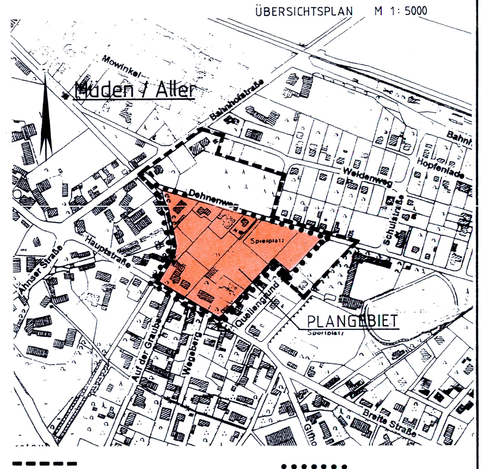
### Mängel der Abwägung

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

Müden / Aller , den 03.12.2010

Gemeindedirektor

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000




Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe" mit ÖBV, 4. Änderung

Geltungsbereich der 6. Änderung

**Gemeinde Müden/Aller**
**Ortsteil Müden/Aller**
**Bebauungsplan**
**„Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe"**
**mit ÖBV, 6. Änderung**

Urschrift

| Maßstab | Dipl.-Ing. *Waldemar Goltz* Architekt · Stadtplaner Am Allerkanal 6 38518 Gifhorn | **Datum:** 18.03.2002 **geändert:** 15.11.02 |
|---|---|---|
| 1:1.000 | | |