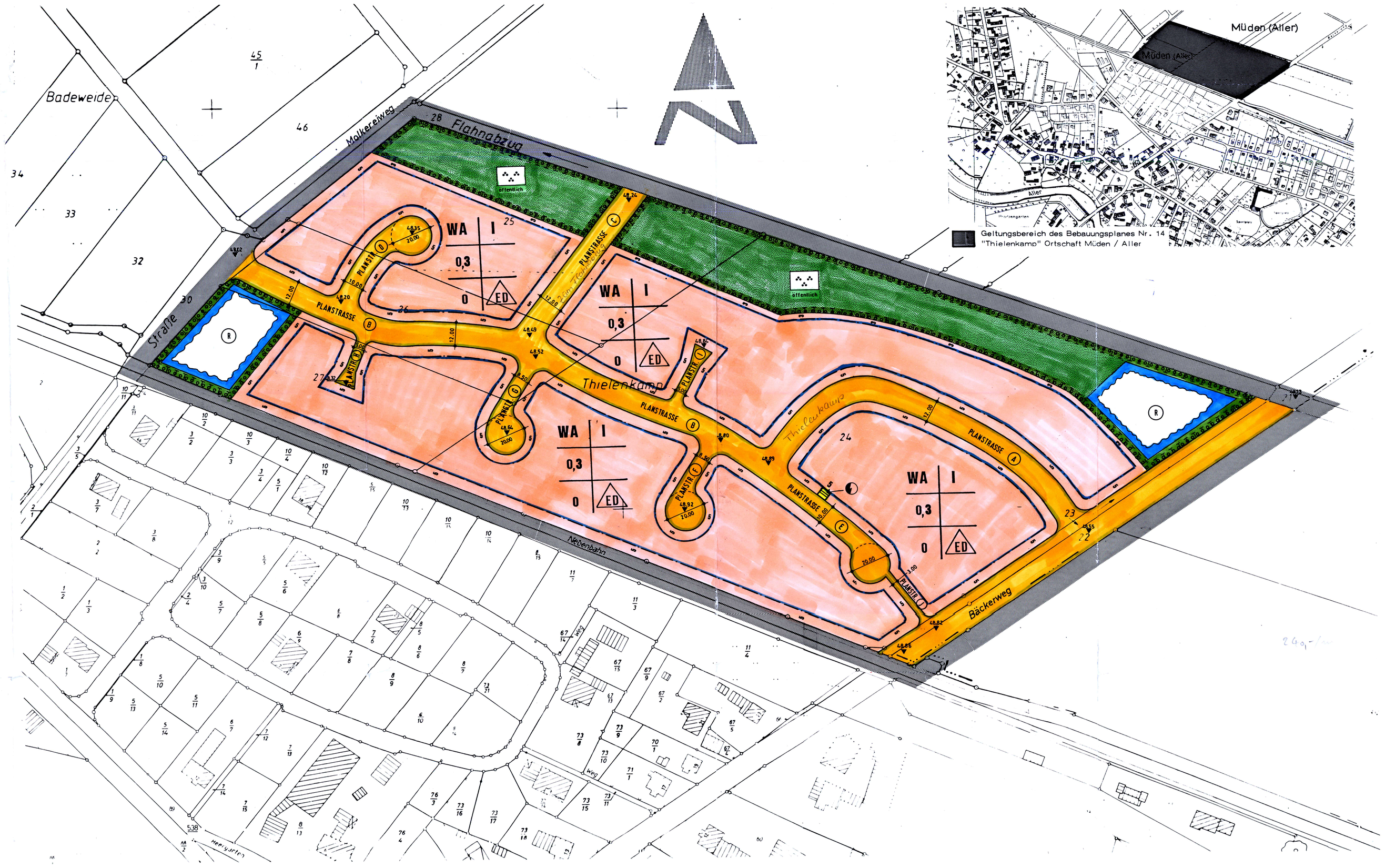

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Gewerbebetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Untergeordnete Nebenanlagen
(§ 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 Mülboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.

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

a) Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Flora und Fauna sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der Hochwasserrückhaltebecken mindestens je angefangene 100 m² Grundstücksfläche je 1 Laubbaum Größe I und Größe II, sowie 15 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Die Sträucher sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück einer Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 8 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

b) Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas sind je angefangene 350 m² Wohnbaugrundstück 1 bodenständiger Laubbaum der Größe II zu pflanzen und zu erhalten.

c) Im Bereich der Plan-Straßen A, B, C, D, E, F, G, H, I und J sind je 100 m² Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum (15 % Laubbäume der Größe I und 85 % Laubbäume der Größe II) zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 4 m² große Vegetationsfläche herzustellen.

Laubbäume der Größe I:

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Salix alba	Silberweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
		Ulmus carpinifolia	Feldulme

Laubbäume der Größe II

Acer campestre	Feldahorn	Malus-Sorten (nur als Hochstamm)	Apfel
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Populus tremula	Aspe
Carpinus betulus	Hain-Buche	Prunus-Sorten (nur als Hochstamm)	Kirsche
Crataegus laev. Paul's Scarlet	Rot-Dorn	Pyrus-Sorten (nur als Hochstamm)	Birne
Juglans regia	Walnuß	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus padus	Traubenkirsche
Corylus avellana	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster		

4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 1. Alternative BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässige Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

5. Belange des Wasserhaushaltes
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

Zur Entlastung der Vorflut und zur Regulierung des Wasserhaushaltes ist das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen der Grundstücke auf den Grundstücken selbst sowie das anfallende Straßenwasser im Straßenseitenraum zu versickern. Das überschüssige Straßenwasser ist dem Trockensickerbecken (Regenrückhaltebecken) abzuleiten.

Das auf den Grundstücken von Dachflächen oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Form von Dach-Zisternen oder vergleichbaren Vorrichtungen aufzufangen und zu nutzen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Die Versagungsgründe nach § 8 NWG für die Erteilung der Erlaubnis bleiben unberührt.

Der Eingriff in den Grundwasserleiter ist unzulässig.

Die OK-Erdgeschoßdecke muß mindestens + 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ergibt sich aus § 6 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

Unterkellerungen sowie Querschnittsgrabungen mit Verbau im Bereich des Schichtwasserabflusses sind unzulässig.

Gebäude mit Unterkellerungen müssen von der geplanten Versickerungsanlage im Straßenbereich eine Entfernung von mindestens 6 m einhalten.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken
die Mindestgrundstücksgröße 700 m²
die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel

Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.

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 gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.
Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.
Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen 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.~~ nach Absprache mit LK gestrichen

§ 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, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) sowie Dachschindeln, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 7015 (schiefergrau) und 7016 (anthrazitgrau) oder Mischungen der genannten Farbtöne zulässig.

§ 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 Traufen

Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachoberfläche. Die Traufenhöhen dürfen nur maximal 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
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 den Vorschriften des § 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschrift dieser Satzung können gemäß § 91 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung mit einem Bußgeld bis zu DM 10.000,00 geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

O — Offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser (zulässig)
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
00,00 Höhenlage der Verkehrsfläche über NN (DK Fahrbahnrückse)

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

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

Parkanlage (öffentlich)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R — Hochwasserrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

ORTSCHRIFT
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
‚THIELENKAMP'
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

GEMEINDE MÜDEN/ALLER
ORTSCHAFT MÜDEN/ALLER
LANDKREIS GIFHORN

M 1

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

BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
38108 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 05 31/4 46 43

Planungsstand: 17.05.1994

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 19.9.1989, Nds. GBVl. 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 199). Sie ist hinsichlich 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, 1994 .....

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Klaus Schroeder , Architekt , Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Stadtentwicklung, 3300 Braunschweig

Braunschweig, den 22.07.1994 .....
Planverfasser

Verkürzte öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.04. 1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V. mit § 2 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.05. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben verkürzt vom 06.06. 1994 bis 20.06. 1994 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V. mit § 2 Absatz 3 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausgelegen.

Müden/Aller, 22.07. 1994

Gemeindedirektor
Niebuhr

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in seiner Sitzung am 19.07.1994 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Müden/Aller, 22.07. 1994

Gemeindedirektor
Niebuhr

Inkrafttreten

Der vom Rat als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 31.1. 1994 im Amtsblatt Nr. 9 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.1. 1994 rechtsverbindlich geworden.

Müden/Aller, 01.09. 1994

Gemeindedirektor
Niebuhr

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, 04.09. 1995

Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Müden /Aller, 04.09. 2001

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 diesen Bebauungsplan Nr. 14 , 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 22.07.1994

Bürgermeister
Wendlandt

Gemeindedirektor
Niebuhr