

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2, 5-8
- MD** Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4,50 m** Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3 und 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerstraße
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ortsdurchfahrtsgrenze
- Sichtdreieck

- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 10

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt: Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m², für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m² und für Reihenhäuser je 250 m².
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Einzelhäusern, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und je angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Reihenhauseinheit zulässig.
- In den Baugebieten sind maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Hiervon ausgenommen sind Gauben und Zwerchgiebel.
- Bezugspunkt ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt: Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen ist ein unbebauter Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten.
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- Die maximale zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge für die Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche beträgt insgesamt:
 - bei Einzelhaus- und Baugrundstücken 4 m
 - bei Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücken 3 m
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind als Scherrasen anzulegen. Im Notfall dürfen diese durch Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger befahren werden.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
 - Je angefangener 5 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste 2 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu verwenden.
 - Je angefangener 100 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation.
 - Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den technischen Regelwerken anzulegen und zu betreiben. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegender Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauanzeigerverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzuziehen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorV(O, NI)).
 - Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.
 - Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach den technischen Regelwerken nachzuweisen.
 - Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Hinweise:

- Der Artenschutz (§ 44 BNatSchG) gilt unmittelbar.
- Die Erschließung ist nicht während der Brut- und Setzzeit durchzuführen.
- Eine Unterkellerung der Gebäude im Plangebiet ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers als sog. "Weiße Wanne" auszuführen.
- Das Plangebiet ist als archäologische Fundstelle gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) festgelegt. Nach § 13 NDSchG bedarf einer Genehmigung, wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rübekamp". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung) und für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und bis zu 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dächer von Wintergärten und Terrassen sowie Garagen und Nebenanlagen. Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

§ 4 - Anforderungen an die Gestaltung der Dacheindeckung

Es sind nur nichtglänzende Dachdeckungen in folgenden Farben gem. Farbregister RAL 840 HR zulässig:

- Farbreihe Rot: RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot
- Farbreihe Orange: RAL 2001 Rotorange, RAL 2002 Blutorange
- Farbreihe Braun: RAL 8001 Ockerbraun, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8023 Orangenbraun
- Farbreihe Grau: RAL 7016 Anthrazitgrau

Zwischentöne sind zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

Für verglaste Eingangsbereiche sind auch farbausweichende Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

§ 5 - Anzahl der Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 6 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Gemeinde Müden (Aller) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Müden (Aller), 22.11.2021

gez. Lutz Hesse (Gemeindedirektor) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Müden (Aller) hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Müden (Aller), den 22.11.2021

gez. Lutz Hesse (Gemeindedirektor)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2017). 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. *) *) Unzutreffendes bitte streichen)
Gifhorn, den 08.11.2021

gez. MR, gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

gez. J. Erdmann (Öffentl. bestellter Verm.-Ing.) Siegel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Müden (Aller) hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden (Aller), den 22.11.2021

gez. Lutz Hesse (Gemeindedirektor) Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Müden (Aller) hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 27.10.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
Müden (Aller), den 22.11.2021

gez. Lutz Hesse (Gemeindedirektor)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsausschuss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.11.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 18 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

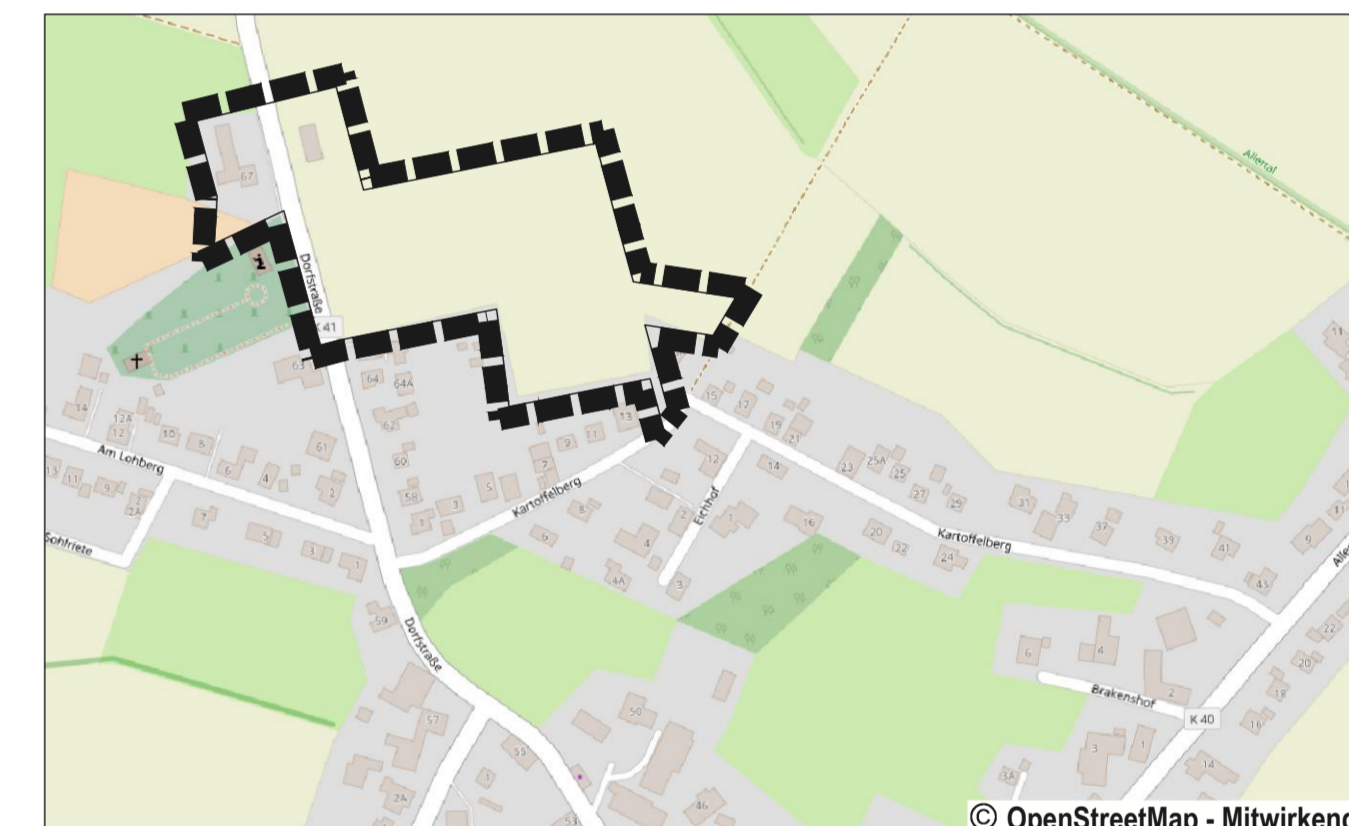
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.11.2021 in Kraft getreten.

Müden (Aller), den 06.12.2021

gez. Lutz Hesse (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.
Müden (Aller), den

..... (Gemeindedirektor)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Müden (Aller), den

..... (Gemeindedirektor)

Gemeinde Müden (Aller) Gemeindeteil Flettmar

Rübekamp mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

