Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 2, 6, 7, 8

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 7,00 m — Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe, s. textl. Festsetzung Ziff. 3, 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, s. textl. Festsetzung Ziff. 9

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität, Trafostation

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche, s. textl. Festsetzung Ziff. 11

Private Grünfläche, s. textl. Festsetzung Ziff.10

Parkanlage

Spielplatz

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Walde"

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9 (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.

2. Gemäß § 9 (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.

3. 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.

4. Bezugspunkt ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.

5. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen 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.

6. 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. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

7. Die maximale zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge für die Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche beträgt insgesamt:

   a) bei Einzelhaus- und Baugrundstücken 4 m

   b) bei Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücken 3 m.

8. Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

   a) 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 Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben.

      Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder 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 Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO, NI).

   b) Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.

   c) Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach ATV-DVWK Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.

   d) Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

9. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum 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.

10. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind je 200 m² ein standortheimischer Laubbaum 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.

11. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:

    a) 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.

    b) Je angefangener 100 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen.

    c) Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

12. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz gilt folgendes:

    a) Die Flächen (außerhalb der Spielflächen) sind zu 20 % mit Laubbäumen und Sträuchern gemäß den Artenlisten 1 und 2 (s. Anhang der Begründung) zu bepflanzen. Die Laubgehölze sind als Einzelbäume bzw. in Gehölzgruppen aus 2 bis 6 Exemplaren in einem maximalen Abstand von 15 m zu setzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

    b) Auf der übrigen Pflanzfläche ist durch die Aussaat einer Wiesenmischung aus standortheimischen Arten eine Wiese zu entwickeln.

    c) Die Anlage einer Fußwegverbindung in einer maximalen Breite von 1,5 m mit wassergebundener Decke ist zulässig.

Hinweis:

Eine Unterkellerung der Gebäude im Plangebiet ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers als sog. "Weiße Wanne" auszuführen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1- Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **"Schausterskamp"**.
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 Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° und bis zu 45° zulässig.
Hierfür ausgenommen sind Dächer von Terassen sowie Garagen und Nebenanlagen.
Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

§ 4 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

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.
Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration auch von farblich abweichenden Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

Für verglaste Eingangsbereiche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

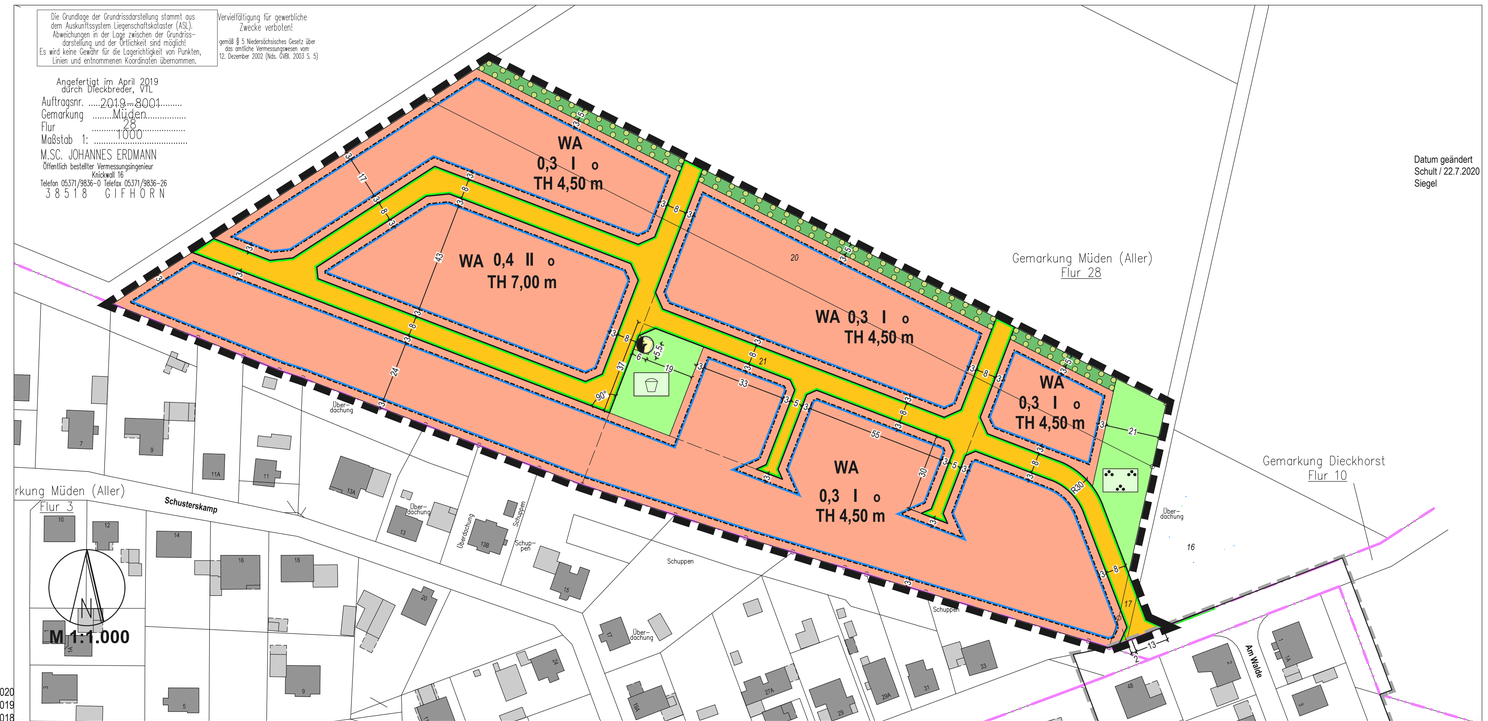
§ 5 - Anzahl der Stellplätze und Garagen

Im Plangeltungsbereich 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.

970/594



Datum geändert
Schult / 22.7.2020
Siegel

AH 06.2020
AH 03.2019
AH 05.2018

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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Müden (Aller) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Müden (Aller), den 22.07.2020

gez. Montzka Siegel
(Gemeindedirektor)
Montzka

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Müden (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Müden (Aller), den 22.07.2020

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)
Montzka

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2019).
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 20.07.2020

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

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 16.07.2020

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

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Müden (Aller) hat in seiner Sitzung am 23.07.2019 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 26.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden (Aller), den 22.07.2020

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)
Montzka

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 25.06.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Müden (Aller), den 22.07.2020

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)
Montzka

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.07.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 7 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 31.07.2020 in Kraft getreten.

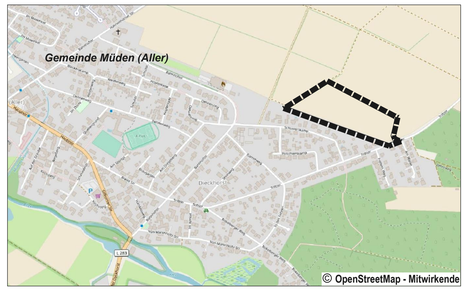
Müden (Aller), den 18.08.2020

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)
Montzka

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 .....

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Müden (Aller)

Schausterskamp
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig