



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- MD** Dorfgebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. III.2
 - GEe** Gewerbegebiete, eingeschränkt s. textliche Festsetzung Ziff. I, II und III.2

- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Grundflächenzahl
 - I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - OK 10m** Oberkante als Höchstmaß s. textliche Festsetzung Ziff. II.2

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** Offene Bauweise
 - a** Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. II.1
 - Baugrenze** (indicated by a blue dashed line)

- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie** (indicated by a green line)
 - Einfahrtsbereich** (indicated by a black arrow)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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, s. textliche Festsetzung Ziff. III.1 (indicated by a green dotted line)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (indicated by a thick black dashed line)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Zum Braken (indicated by a thin black dashed line)

Textliche Festsetzungen

Übernommene Planinhalte

I. Art der baulichen Nutzung

I.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gilt Folgendes:
 Durch den Gewerbebetrieb dürfen an der Nordgrenze des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete (MD) gem. Punkt 6 und 7 der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) nicht überschritten werden.
 Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 45 dB(A).
 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionswerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

II Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Bauweise

II.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet darf gemäß § 22 (4) BauNVO von der offenen Bauweise wie folgt abgewichen werden: Gebäude mit einer Länge über 50,0 m sind zulässig.

II.2 Die Oberkante der baulichen Anlagen darf 10,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen für technische Anlagen und Schornsteine sind zulässig. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes der Straße "Zum Braken" - Fahrbahnachse.

III Grünordnung

III.1 Innerhalb der Fläche mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:
 Je 100 m² Anpflanzungsfläche ist je ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 3 x v mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm in 1 m Höhe der Arten wie Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Feldahorn, Rotbuche, Eberesche, Saalweide oder Holzapfel zu pflanzen.
 Je 2 m² Anpflanzungsfläche ist je ein heimische, standortgerechte Strauch wie Holunder, Haselnuss, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe oder Roter Hartriegel zu pflanzen. Es sind mindesten drei Arten in Gruppen von mindestens drei Stück zu pflanzen.
 Die Gehölze sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Neue Planinhalte

III.2 Durch die Planung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusätzliche Versiegelung 2.345 m² bzw. 0,24 ha und der Verlust von 1400 m² bzw. 0,14 ha zuvor festgesetzter Heckenpflanzungen ermöglicht. Dies entspricht einem Flächenwert von 0,58 Werteinheiten (WE) bezogen auf Hektar (ha) entsprechend der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag 2013. Zur Kompensation der erstmals ermöglichten Eingriffe werden 0,58 WE der externen Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

III.3 Die Maßnahmen gem. III.1 und III.2 sind spätestens in der Vegetationsperiode, die der Bau- und Betriebsgenehmigung folgt, zu realisieren.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 als Satzung beschlossen.

Müden (Aller), den 08.02.2018

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben vom 24.01.2017 bis 24.02.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden (Aller), den 08.02.2018

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 22.06.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Müden (Aller), den 08.02.2018

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.02.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 2 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Gifhorn, den 30.06.2017

gez. Erdmann (Amtl. Vermessungsstelle) (Erdmann)
 Öffentl. best. Verm.-Ing. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 26.6.17

i.A. gez. Maïke Klesen (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 Dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Müden (Aller), den

..... (Gemeindedirektor)



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

Müden, den

..... (Gemeindedirektor)

Gemeinde Müden (Aller) Ortsteil Flettmar

Zum Braken 1. Änderung

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung