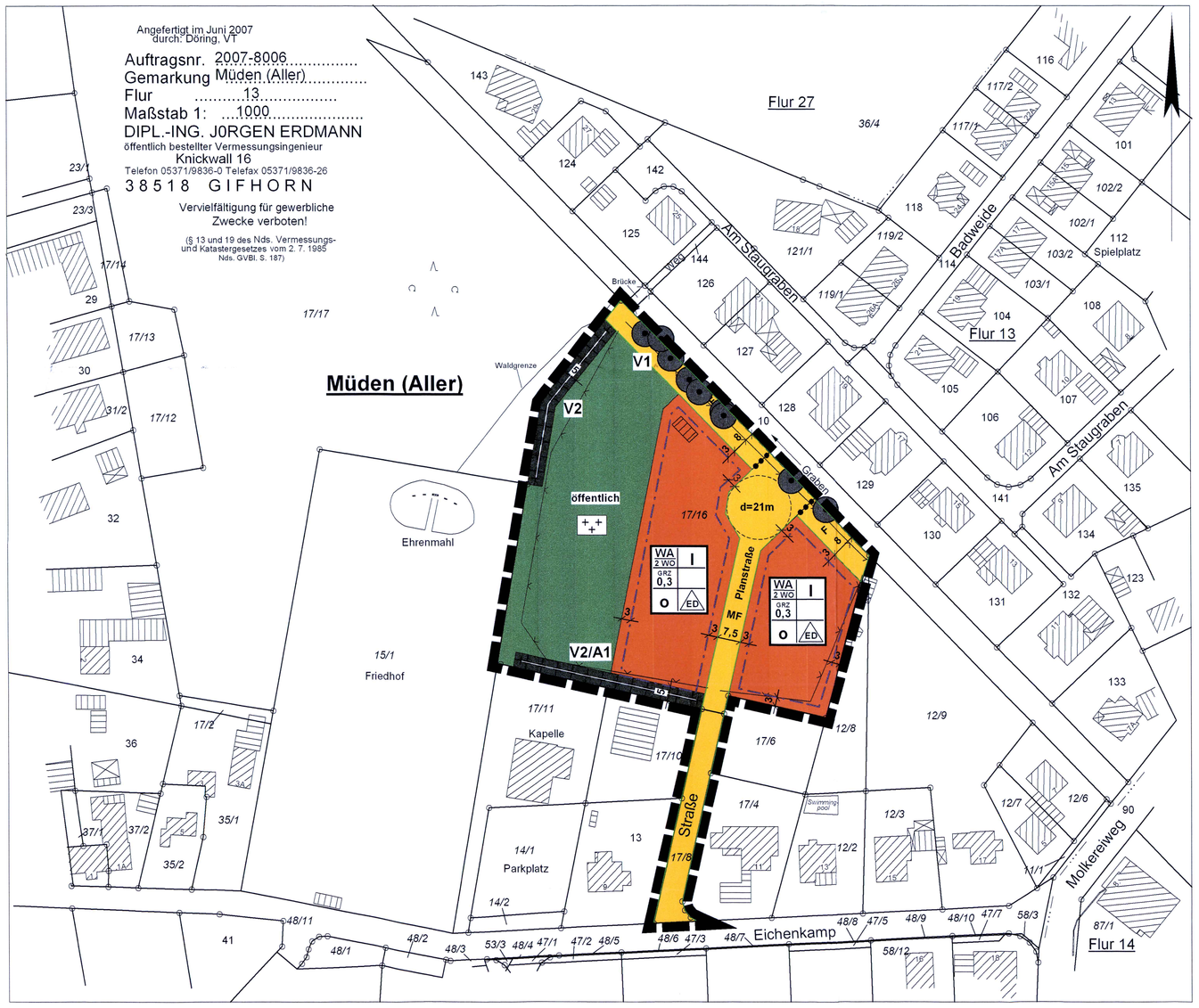


ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖB)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.12 „Badweide", 3. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Farbton der Dacheindeckung).

§ 2 Dächer

1. Für alle geneigten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dacheindeckungen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
   RAL 2002 (Blutorange).
   RAL 3009 (Oxidrot),
   RAL 3011 (Braunrot),
   RAL 3016 (Korallenrot),
   RAL 8012 (Rotbraun),
   RAL 8015 (Kastanienbraun),
   RAL 7016 (Anthrazitgrau)
   und deren Zwischentöne.
2. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr/ -in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.

Hinweis:

Die Regelungen der ÖB werden unverändert beibehalten!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen
   - der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2),
   - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr.3)
   ausgeschlossen.
   Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

2. Je Wohngebäude (je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

~~3. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.~~

~~4. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.~~

~~5. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten~~

6. a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen
   b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
   Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
7. Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 9,50 m festgesetzt.
   Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

III. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof" ist die Errichtung einer Friedhofanlage zur Erweiterung des bestehenden Friedhofes zulässig.

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

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

9. Die im „Naturschutzfachlichen Gutachten" zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen dargelegten Ergebnisse bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung *(V1 und V2)* und zum Ausgleich *(A1)* des durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind entsprechend der Vorgaben aus dem Gutachten bei der Realisierung des Bebauungsplanes auszuführen.
   Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
10. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden.
    Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 17/8 und 17/16 Flur 13 der Gemarkung Müden (Aller) im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5 werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes ersatzlos gestrichen!

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA / 2WO — **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1; Nr. 2; Nr. 5 und Nr. 8

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — **Grundflächenzahl**

I — **Zahl der Vollgeschosse**

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — **Offene Bauweise**

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** siehe textliche Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 8

Baugrenze

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

MF — **Strassenverkehrsflächen, Mischfläche**

F — **Fussweg**

Strassenbegrenzungslinie

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

öffentlich — **Grünflächen, öffentlich** siehe textliche Festsetzung Nr. 9

Zweckbestimmung: Friedhof

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft siehe textliche Festsetzung Nr. 9 und Nr. 10

Zu erhaltender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung

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

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 / obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden ~~/ nebenstehenden / obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Müden (Aller), den 12.09.2011
Hontaka
Gemeindedirektor

(Siegel) GEMEINDE MÜDEN (ALLER) LANDKREIS GIFHORN

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 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 06/2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und derbaulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuen zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 15.09.2011
(Unterschrift)

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. J. ERDMANN GIFHORN

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 12.09.2011
(Unterschrift)

ArGoPlan
Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt
Brahmsstraße 51
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 15.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.07.2011 bis 25.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden (Aller), den 12.09.2011
Hontaka
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.09.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Müden (Aller), den 12.09.2011
Hontaka
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ~~/ die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans~~ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2011 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.11 rechtsverbindlich geworden.

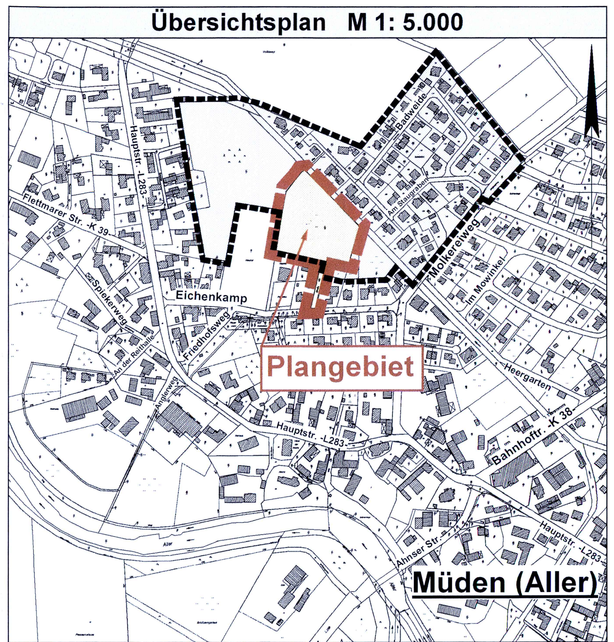
Müden (Aller), den 05.10.2011
Hontaka
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Müden (Aller), den 05.10.2012
Hontaka
Gemeindedirektor

Übersichtsplan M 1: 5.000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Badweide " 3. Änd. mit ÖB

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 " Badweide " mit ÖB

URSCHRIFT

Gemeinde: **Müden (Aller)**
Ortsteil: **Müden (Aller)**
Bebauungsplan: **"Badweide" 3. Änd. mit ÖB**

ArGo Plan Architekt
Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn
Tel.: 05371/18806 Mobil: 0171-6325396 Fax: 05371/18805 E-Mail: w.goltz@argoplan.de

Maßstab: 1: 1.000
Datum: 17.07.2011
geändert: 15.09.2011