

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe", 3. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe", 4. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe", 6. Änderung

Örtliche Bauvorschrift

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschrift sind aus der rechtskräftigen Satzung übernommen. Es ist eine Anpassung an die aktuellen Gesetze als redaktionelle Änderung vorgenommen worden.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Dachformen

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird. Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamen horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.

Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem 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.

§ 3 Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen darf nur 25° - 45° (Altgrad) betragen.

§ 4 Materialien und Farben der Dächer

Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig, entsprechend der Farbkarten der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun) und 7016 (anthrazit).

§ 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 Firsten

Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenseite 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 § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-6 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (gem. § 80 (5) NBauO).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die textliche Festsetzung bezieht sich auf die Dorfgebiete und wird daher hier nicht aufgeführt.

2. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite:

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken Die Mindestgrundstücksbreite 20 m. Die Mindestgrundstücksgröße 700 m². Bei Doppelhäusern gilt die Hälfte der Mindestgrundstücksbreite und Größe.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
b) Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist je 350 m² Grundstücksfläche je ein hochwachsender, bodenständiger Laub- oder Nadelbaum wie Waldkiefer, Eberesche, Birke, Kirsche oder Zitterpappel anzupflanzen und zu erhalten.
Die Textlichen Festsetzungen 3 a) und 3 c) beziehen sich nicht auf den Planbereich.

Hinweis:

1. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) ist in der Verwaltung der Samtgemeinde Meinersen einsehbar.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Müden (Aller) diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Müden (Aller), den 20.06.2018

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Müden (Aller), den 20.06.2018

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (LGLN)
© 2011
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand).

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 20.06.2018

gez. Erdmann
Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Siegel

Planverfasser
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurden ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig,

Braunschweig, den 15.06.2018

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

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 den Entwürfen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 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 05.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Müden (Aller), den 20.06.2018

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)

Müden (Aller), den 20.06.2018

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 05.06.2018, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Müden (Aller), den 20.06.2018

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Die Satzungsbeschlüsse des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift sind gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.06.18 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 6 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.06.18 in Kraft getreten.

Müden (Aller), den 30.07.2018

gez. Montzka
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzungen ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzungen 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 Müden**

**Dehnenfeld-Hopfenlade-Im Dorfe
7. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

