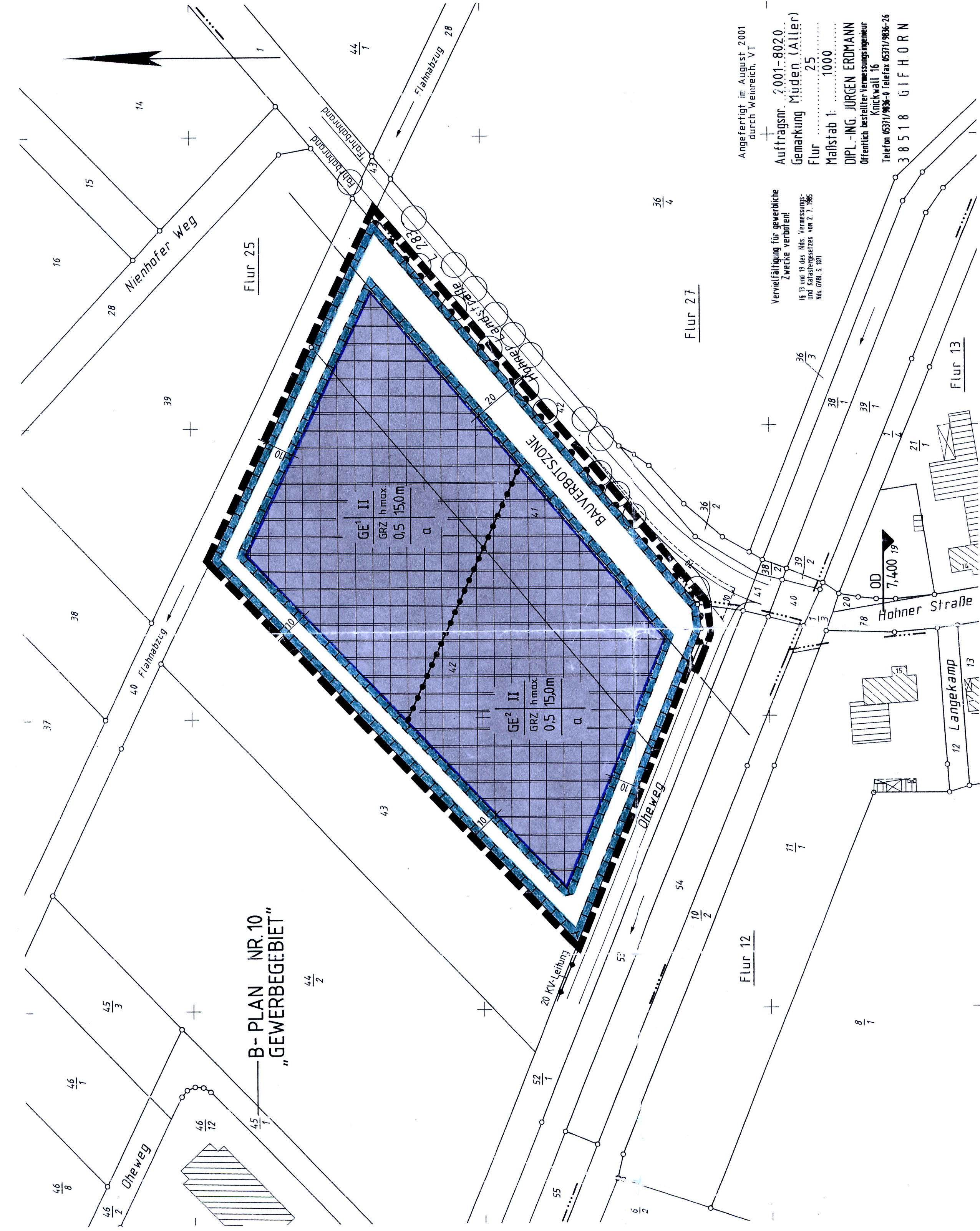


B-PLAN NR. 10 "GEWERBEGEBIET"



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / ebenfalls textuellen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen:

Müden, den 26. 03. 2002
 Gemeindefraktoren
 Michael Wulfsberg
 Horst Schwegges
 Bürgermeister

Aufbauentscheidungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.2002 bekannt gemacht worden.

Müden, den 26. 03. 2002
 Gemeindefraktoren
 Michael Wulfsberg
 Horst Schwegges
 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte:
 Die Vermaßung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. OVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 02.08.1989, Nds. OVBl. S. 243). Die Karte ist als amtliche Liegenschaftskarte zu verwenden und weist die sich daraus ergebenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08/2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch genau darzustellen. Der neu zu übenden Grenzen in der Druckschrift ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 26. 09. 2001
 Gemeindefraktoren
 Waldemar Goltz
 Dipl.-Ing.
 Architekt, Stabplaner
 Am Allerkanal 6
 38518 Gifhorn

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
 Gifhorn, den 26. 09. 2001

Müden, den 26. 03. 2002
 Gemeindefraktoren
 Michael Wulfsberg
 Horst Schwegges
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Einsichtnahme) und § 3 Abs. 3 BauGB (Öffentliche Auslegung) beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist am 26.03.2002 im Rathaus, Gifhorn, den 26.03.2002 bis 04.04.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Müden, den 26. 03. 2002
 Gemeindefraktoren
 Michael Wulfsberg
 Horst Schwegges
 Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung/Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.2002 dem Erneuerungsentscheidungsbeschluss zugestimmt und die Erneuerung des Bebauungsplans mit der Begründung zugestimmt und die Erneuerung des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen. Die Erneuerung des Bebauungsplans ist am 26.03.2002 im Rathaus, Gifhorn, den 26.03.2002 bis 04.04.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Müden, den 26. 03. 2002
 Gemeindefraktoren
 Michael Wulfsberg
 Horst Schwegges
 Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.03.2002 dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 26.03.2002 bekannt gemacht worden.

Müden, den 26. 03. 2002
 Gemeindefraktoren
 Michael Wulfsberg
 Horst Schwegges
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung des Entwurfs gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.03.2002 als Sitzung beschlossen.

Müden, den 26. 03. 2002
 Gemeindefraktoren
 Michael Wulfsberg
 Horst Schwegges
 Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB § 8 Abs. 3 Satz 2 § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: 10/03/02) unter Auflagen/Maßnahmen mit Ausnahme der durch § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Müden, den 26. 03. 2002
 Gemeindefraktoren
 Michael Wulfsberg
 Horst Schwegges
 Bürgermeister

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in der Verfügung vom 26.03.2002 (AZ: 10/03/02) die Beitrittsbeschlüsse beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 26.03.2002 im Rathaus, Gifhorn, den 26.03.2002 bis 04.04.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Müden, den 26. 03. 2002
 Gemeindefraktoren
 Michael Wulfsberg
 Horst Schwegges
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB § 8 Abs. 3 Satz 2 § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: 10/03/02) unter Auflagen/Maßnahmen mit Ausnahme der durch § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Müden, den 26. 03. 2002
 Gemeindefraktoren
 Michael Wulfsberg
 Horst Schwegges
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Müden, den 26. 03. 2002
 Gemeindefraktoren
 Michael Wulfsberg
 Horst Schwegges
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innenhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Müden, den 26. 03. 2002
 Gemeindefraktoren
 Michael Wulfsberg
 Horst Schwegges
 Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet (GE¹) werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundriss und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen.
 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO benannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 Es sind nur solche Festsetzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass der Standort für die jeweilige Grundfläche, bei denen der Betreiber nachweist, dass er der Standort für die jeweilige Grundfläche ist.
 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundriss und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen.
 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO benannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 Es sind nur solche Festsetzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass der Standort für die jeweilige Grundfläche, bei denen der Betreiber nachweist, dass er der Standort für die jeweilige Grundfläche ist.
- Die Fläche der zugehörigen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird wie folgt gestaltet:
 a) als Einfassung ist umlaufend eine Anpflanzung mit standortgerechten Sträuchern in einer Breite von 3 m vorzunehmen;
 b) auf den Innenflächen sind jeweils standortgerechte Wildgehölze als Bäume 1. Größe auszuwählen und zu pflanzen; für die Pflanzung sind die Flächen für die Pflanzung zu reservieren;
 c) die Fläche ist durch geeignete Maßnahmen (Wildzaun) gegen Aufzugsanlagen und Silobehälter - für das jeweilige Grundstück.
 d) die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, ist durch geeignete Maßnahmen (Wildzaun) gegen Aufzugsanlagen und Silobehälter zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Die Fläche der zugehörigen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird wie folgt gestaltet:
 a) als Einfassung ist umlaufend eine Anpflanzung mit standortgerechten Sträuchern in einer Breite von 3 m vorzunehmen;
 b) auf den Innenflächen sind jeweils standortgerechte Wildgehölze als Bäume 1. Größe auszuwählen und zu pflanzen; für die Pflanzung sind die Flächen für die Pflanzung zu reservieren;
 c) die Fläche ist durch geeignete Maßnahmen (Wildzaun) gegen Aufzugsanlagen und Silobehälter zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, ist durch geeignete Maßnahmen (Wildzaun) gegen Aufzugsanlagen und Silobehälter zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die Festsetzung des „Öffentlichen Verkehrs“ im Falle der Festsetzung des „Öffentlichen Verkehrs“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in dem Bebauungsplan an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 6,00 m ausnahmsweise zulässig.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BaunVO))

- Gewerbegebiet I (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- Gewerbegebiet II (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 13 BauNVO)

- Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Zahl der Vollgeschosse, als Höhenmaß
- Höhe baulicher Anlagen, als Höhenmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

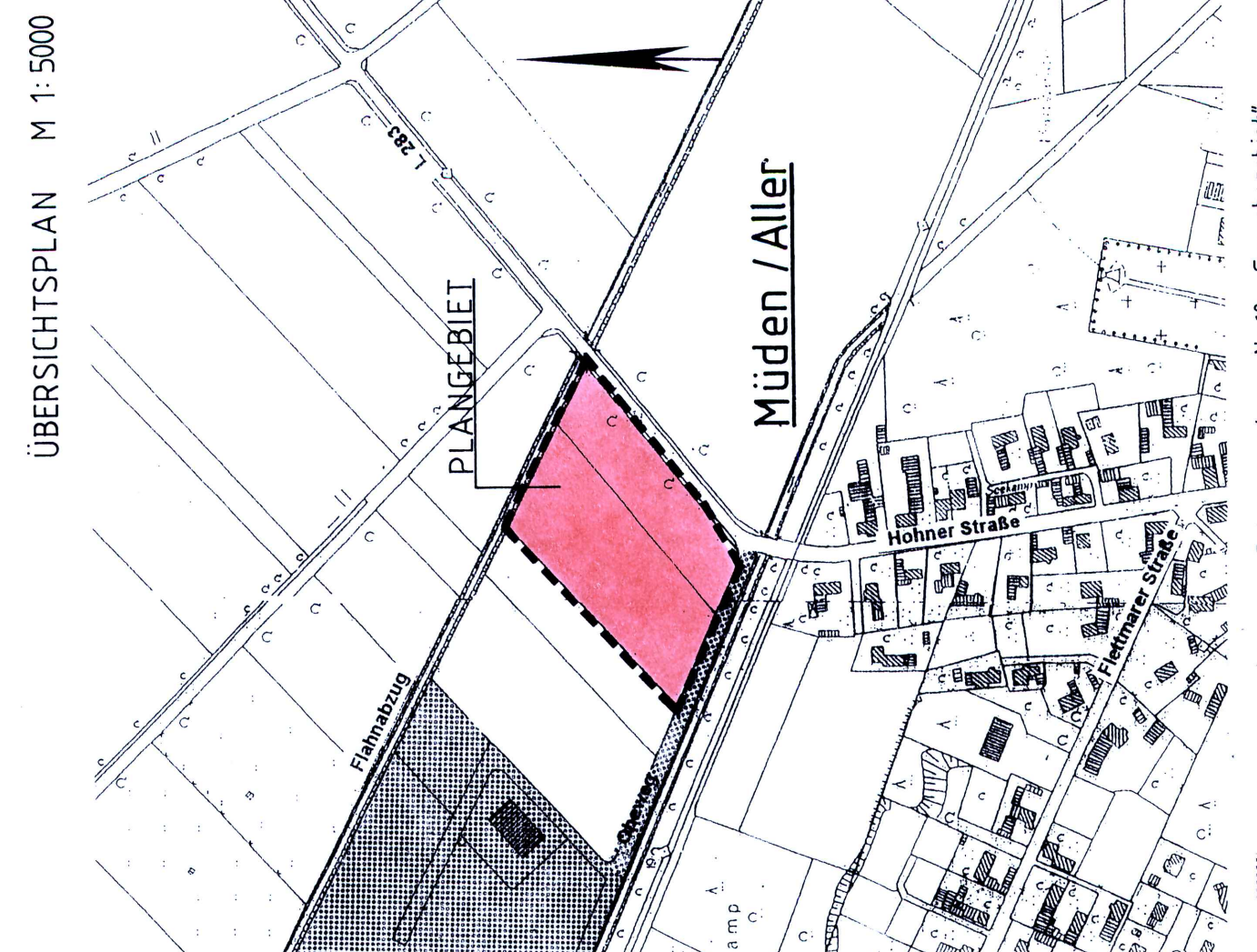
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 6 und Nr. 7
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 19 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtlich

Bauprojekt gem. § 24 des Nieders. Straßengesetzes, 20,0 m gemessen vom beseitigten Fahrband der L 283

- Sichtdreieck (von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hervorgehoben sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht über 2,50 m)
- 20 KV Leitung, oberirdisch
- Ortsdurchfahrtsgrenze



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet“

Gemeinde Müden/Aller
Ortsteil Müden/Aller
Urschrift
 Bebauungsplan
Nr. 10 „Gewerbegebiet-Erweiterung“

Maßstab 1:1.000

Datum: 26.09.2001
 geändert: 25.03.2002

Michael Wulfsberg
 Architekt, Stabplaner
 Am Allerkanal 6
 38518 Gifhorn