

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MDe Dorfgebiete, eingeschränkt, s. text. Festsetzung Ziff. 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 8

Bäume erhalten

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Heergarten II" mit ÖBV

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

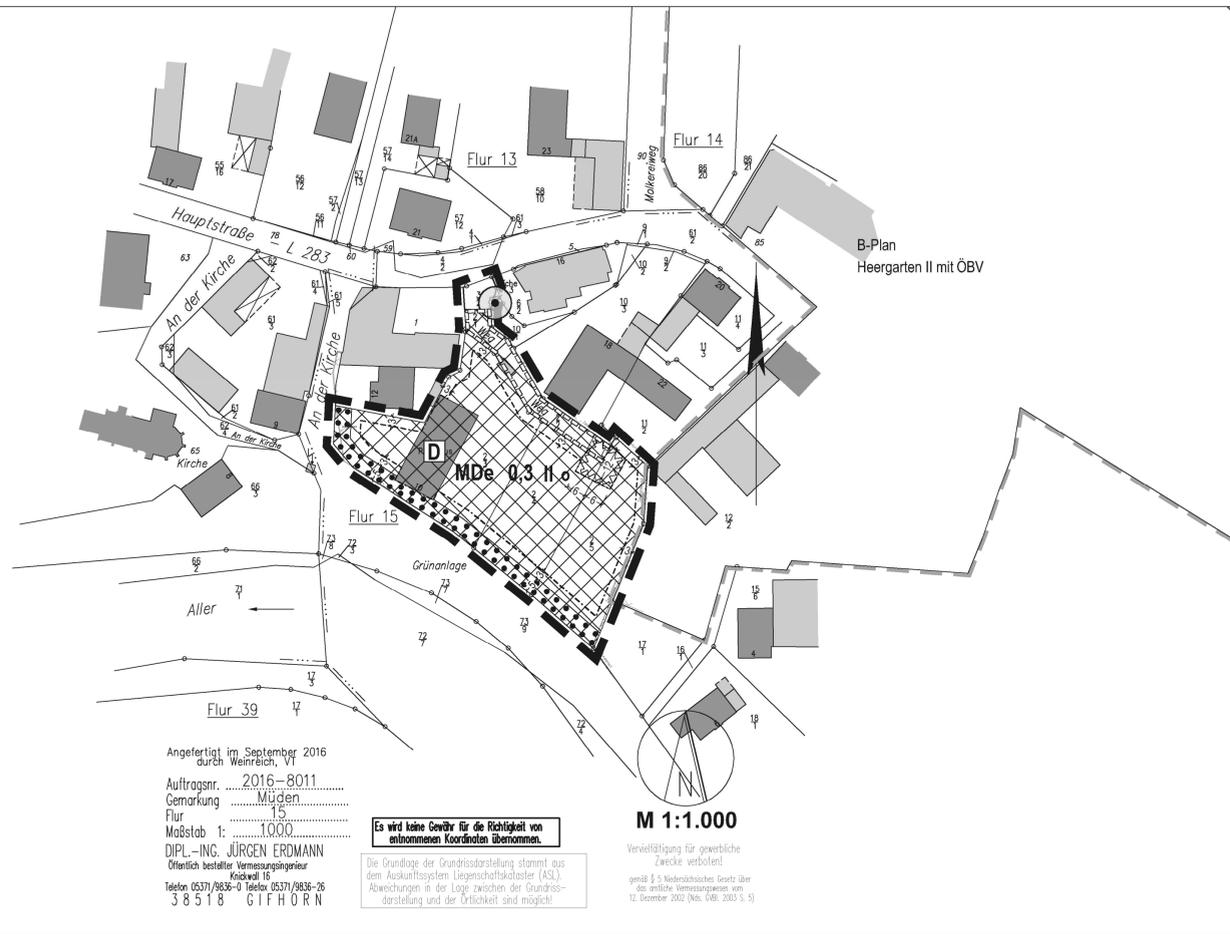
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
Begünstigte: Anleger, Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textl. Festsetzung Ziff. 7

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. text. Festsetzung Ziff. 6

1160/500



Textliche Festsetzungen

- 1. Durch diesen auf das Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit des Vorhabens, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben ist, im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB als abschließend bestimmt.
2. Das Dorfgebiet MD ist gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt.
3. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen wie folgt festgesetzt:
4. Abweichend von der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) darf der Grenzabstand von Garagen und Nebenanlagen auf 1,50 m reduziert werden.
5. Innerhalb des Plangebietes sind je Grundstück ein Laubbaum 1. Ordnung oder 2 Laubbäume 2. Ordnung der Artenlisten zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
6. Innerhalb der Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
7. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Sicherung einer Rangier- und Aufstellfläche für Einsatzfahrzeuge unzulässig.
8. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind unterirdisch zu verlegen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 - Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Pfarrgarten". Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

- 1. Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ein Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus zwei Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.
2. Für die Hauptdachflächen ist nur eine beidseitig gleiche Dachneigung von 35° - 50° zulässig.
3. Abweichend von Absatz 2 müssen die Dachflächen bei Nebengebäuden beidseitig eine Neigung von mindestens 25° aufweisen.
4. Die Traufe ist als horizontaler Abschluss der Dachfläche ohne Versatz auszuführen.

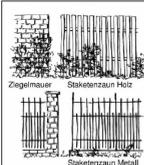
§ 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

- 1. Als Dachdeckungsmaterial sind nur nichtglänzende, naturrote Dachziegel oder Dachsteine in gewellter Form (z. B. Hohlpfanne, Krempziegel, Doppelmuldenziegel und die entsprechende Ausführung mit Falz) zulässig in den Farben der RAL Farbkarte 840 HR, Farbreihe Rot.
2. Für Nebengebäude und Schauer können ausnahmsweise auch Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden in den unter § 3 Abs. 1 genannten Farben sowie in der Farbreihe Grau der RAL Farbkarte 840 HR.

- 3. Eine Verkleidung des Ortgangs aus Kunststoff-Winkelementen ist unzulässig.
4. Für Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.
5. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in die Dachfläche zulässig.
6. Aus der Dachfläche ragende Bauteile wie Schornsteine, Entlüftungsröhre usw. sind im Farbton der Dachdeckung gem. § 3 Absatz 1 zu halten.
7. Antennenanlagen zum Funk-, Fernseh- oder Rundfunkempfang sind grundsätzlich unter Dach anzubringen.

§ 4 - Das Gebäudeumfeld

- 1. Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Flächen sind nur zulässig
a) lebende Hecken oder lebende Hecken in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun
b) Staketenzäune aus Holz oder aus Metall mit senkrechten Latten bzw. Stäben und geradem horizontalen Abschluss
c) Mauern aus rotem Ziegelsichtmauerwerk gem. § 4 Abs. 4 dieser Gestaltungsatzung.
2. Die Höhe der Einfriedungen gemäß b) und c) darf eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
3. Erhalten Zäune einen Sockel, so ist dieser in einem dem zugehörigen Hauptgebäude entsprechenden Material (gem. § 4 Abs. 4 dieser Gestaltungsatzung) auszuführen.
4. Für die Farbgebung der Holz- und Metallzäune sind nicht glänzende und diffusionsoffene Schutzanstriche in den Farbreihen BRAUN, Grün und Grau der RAL-Farbkarte 840 HR zulässig:
Farbreihe BRAUN: RAL 8012 - Rotbraun, RAL 8014 - Sepiabraun, RAL 8015 - Kastanienbraun, RAL 8017 - Schokoladenbraun, RAL 8022 - Schwarzbraun, RAL 8024 - Beigebraun
Farbreihe GRÜN: RAL 6000 - Patinagrün, RAL 6004 - Blaugrün, RAL 6020 - Chromoxidgrün, RAL 6011 - Resedagrün
Farblose Schutzanstriche: Für Metallzäune ist zusätzlich ein Anstrich in der Farbe RAL 9011 Graphitschwarz zulässig.
5. Die Treppengeländer von Außentreppen sind in Holz oder Metall auszuführen.
6. In straßenseitigen Hausbereichen sind großflächige Beläge w. z. B. Betonverbundsteinpflaster und Asphalt unzulässig.



§ 5 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Müden (Aller), den 20.10.2016

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Rat geändert
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Müden (Aller), den 20.10.2016

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

Planunterlage

Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2016).
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. \*)
\*) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 19.10.2016

gez. 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 12.10.2016

gez. MR, gez. Schwerdt (Planverfasser) Siegel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.04.2016 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 17.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 25.05.2016 bis 27.06.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden (Aller), den 20.10.2016

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 27.09.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Müden (Aller), den 20.10.2016

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Die Satzungsbeschlüsse des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sind gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.10.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 10 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 31.10.2016 in Kraft getreten.

Müden (Aller), den 09.11.2016

gez. Montzka (Gemeindedirektor) Siegel

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 .....

(Bürgermeister)

Gemeinde Müden (Aller)

Pfarrgarten mit örtlicher Bauvorschrift

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung