

Angefertigt im November 2017  
durch Wittek, VT

Auftragsnr. ....2017-8022.....  
Gemarkung .....Flettmar.....  
Flur .....11.....  
Maßstab 1: .....1000.....  
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche  
Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über  
das amtliche Vermessungswesen vom  
12. Dezember 2002 (Nds. GVB. 2003 S. 5)

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)**

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
"Rübekamp mit örtlicher Bauvorschrift 1. Änderung"
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
"Rübekamp mit örtlicher Bauvorschrift"

**Örtliche Bauvorschrift**

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Diese örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **"Rübekamp", 1. Änderung**. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich**
- Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung) und für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.
- Alt:**
- § 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
- Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und bis zu 45° zulässig.*
- Hiervon ausgenommen sind Dächer von Terrassen sowie Garagen und Nebenanlagen.*
- Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.*
- Neu:**
- § 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
- Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 20° und bis zu 45° zulässig.
- Hiervon ausgenommen sind Dächer von Terrassen sowie Garagen und Nebenanlagen.
- Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) 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, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Müden (Aller), den 28.11.2023

gez. Lutz Hesse  
(Gemeindedirektor)

Siegel

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Müden (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Müden (Aller), den 28.11.2023

gez. Lutz Hesse  
(Gemeindedirektor)

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte  
(Maßstab 1:1.000) / Stand: November 2017  
Quelle: Auszug aus den Geobisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2017 LGLN

**Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**  
Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann  
Knickwall 16  
38518 Gifhorn

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

Braunschweig, den 27.11.2023

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

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Rat der Gemeinde Müden (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.07.2023 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 28.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen wurden vom 07.08.2023 bis zum 11.09.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Müden (Aller), den 28.11.2023

gez. Lutz Hesse  
(Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Müden (Aller) hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 09.11.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Müden (Aller), den 28.11.2023

gez. Lutz Hesse  
(Gemeindedirektor)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.11.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 12 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.  
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.11.2023 in Kraft getreten.

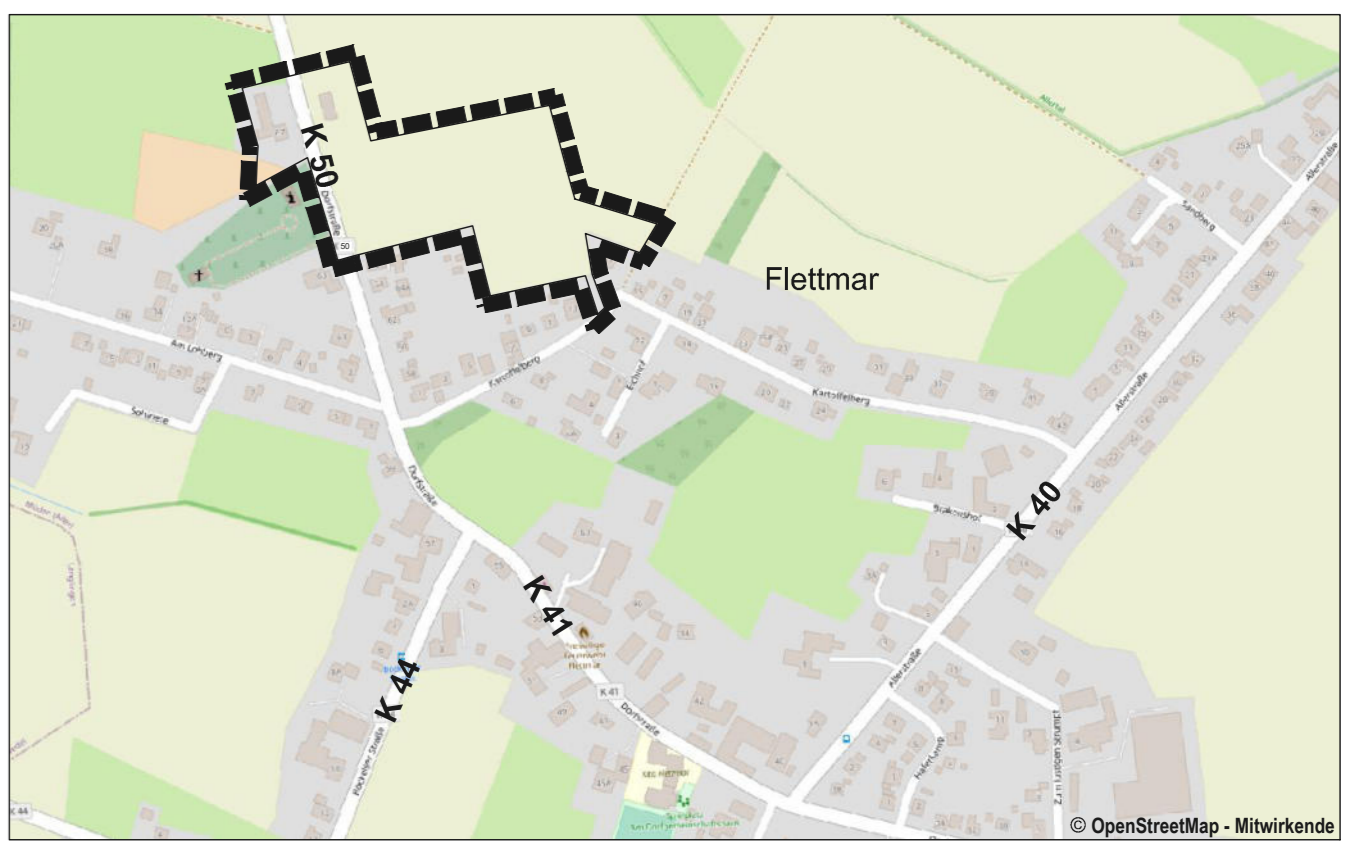
Müden (Aller), den 05.12.2023

gez. Lutz Hesse  
(Gemeindedirektor)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung 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)  
Ortsteil Flettmar**

**Rübekamp  
mit örtlicher Bauvorschrift  
1. Änderung  
Bebauungsplan**

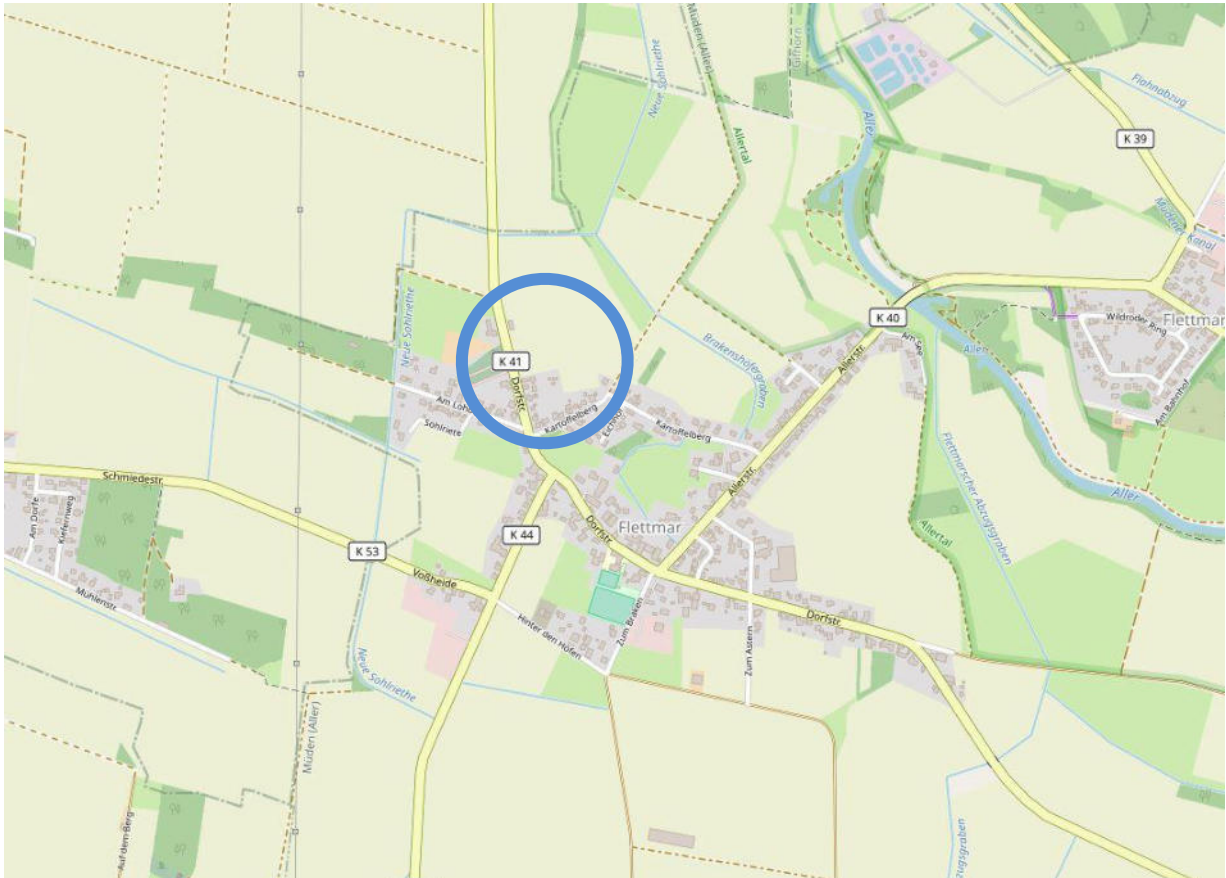
In Kraft getretene Fassung

# Begründung zum Bebauungsplan

## "Rübekamp"

mit örtlicher Bauvorschrift

## 1. Änderung



© OpenStreetMap-Mitwirkende

In Kraft getretene Fassung

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, M. Sc. Ing. M. Roszewska; A. Körtge, K. Müller

---

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Örtlichen Bauvorschrift	4
<b>2.0</b>	<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1	Baugebiete	5
<b>3.0</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>5</b>
<b>4.0</b>	<b>Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>5</b>
<b>5.0</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)</b>	<b>6</b>
<b>6.0</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>7</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Gemeinde Müden (Aller) liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig. Die Gemeinde ist Teil der Samtgemeinde Meinersen. Flettmar ist Ortsteil der Gemeinde Müden (Aller).

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Der zur Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) gehörende Ortsteil Flettmar liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig. Die Gemeinde Müden (Aller) ist Teil der Samtgemeinde Meinersen. Nach landesplanerischer Einordnung<sup>1)</sup> befindet sich die Gemeinde Müden (Aller) in der ländlichen Region.

Nach regionalen Zielvorgaben (RROP)<sup>2)</sup> hat die Ortschaft Müden (Aller) eine grundzentrale Teilfunktion zur Unterstützung eines Grundzentrums bei der Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu erfüllen. Der Ort Meinersen nimmt die Funktion des Grundzentrums wahr; dem Ort Leiferde werden ebenfalls grundzentrale Teilfunktionen innerhalb der Samtgemeinde Meinersen zugewiesen. Dem Ortsteil Flettmar sind keine besonderen Schwerpunktaufgaben zugeordnet.

Über die Kreisstraßen K 108, K 50, K 40, K 41 und K 44 ist Flettmar an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Die weitere Einbindung erfolgt über das übrige klassifizierte Straßennetz. Der öffentliche Personennahverkehr besteht über zwei Buslinien.

Die Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) hat rd. 5.400 Einwohner. Der Hauptort Müden (Aller) zählt mit rd. 2.600 Einwohnern zu den großen Ortschaften der Samtgemeinde. Als solcher stellt er in der Mitgliedsgemeinde Müden (Aller) zentrale Einrichtungen wie Grundschule und Bürgerhaus zur Verfügung. Neben der ausgeprägten Wohnfunktion des Ortes finden sich vielfältige gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen im Ortszentrum. Der Ortsteil Flettmar zählt zu diesem Zeitpunkt rd. 900 Einwohner.

Der Planbereich ist bereits mit dem Bebauungsplan "Rübekamp" mit Örtlicher Bauvorschrift überplant. In diesem erfolgte die Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Belangen.

Die vorliegende Änderung beschränkt sich hierbei ausschließlich auf den § 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen- der Örtlichen Bauvorschrift.

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den überwiegenden Geltungsbereich Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darstellt.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

Für den Plangeltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Rübekamp" mit Örtlicher Bauvorschrift, welcher am 30.11.2021 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn Rechtskraft erlangte.

Ziel der Planung ist eine Anpassung der Dachform und Dachneigung in der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV).

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten.

Durch die Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung gem. §13 BauGB aufgestellt wird.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Örtlichen Bauvorschrift

---

Die Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um eine Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift bezüglich der dort vorgegebenen Dachform und Dachneigung vorzunehmen. Diese lässt Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 28° bis 45° zu.

Bei der Umsetzung hat sich gezeigt, dass bei einer eingeschossigen Bauweise (Bungalows) der Ausbau eines Dachraumes nicht mehr gewünscht ist. Dieses vordringlich aufgrund energetischer Beweggründe; der mögliche zusätzliche Stauraum wird ebenfalls nicht mehr benötigt.

Durch die weiterhin bestehende Festsetzung einer maximalen Traufhöhe und Eingeschossigkeit kann zusätzlich sichergestellt werden, dass die Herabsetzung der unteren Dachneigung der Errichtung von eingeschossigen Gebäuden ohne Dachgeschoss (2/3 Regelung) dient. Dieses vorrangig aufgrund der maximalen Traufhöhe von 4,50 m.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Baugebiete**

---

Eine Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgt nicht.

### **3.0 Umweltbelange**

---

Bei Bebauungsplänen gem. § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Vorhaben verursachen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das BImSchG ist ebenfalls nicht betroffen.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Durch die Änderung der Dachneigung in der Örtlichen Bauvorschrift ergeben sich keine wesentlichen Eingriffe.

### **4.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

#### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

#### **- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden**

Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

#### **- Veröffentlichung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Der Plan mit den dazugehörigen Begründungen wurden nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.08.2023 bis zum 11.09.2023 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im oben genannten Zeitraum im Rathaus der Samtgemeinde Meinersen zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 04.08.2023 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

## 5.0 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

### § 1 Geltungsbereich / Allgemeines

Der Geltungsbereich umfasst die allgemeinen Wohnbaugebiete innerhalb des Bebauungsplanes "Rübekamp" mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung.

Die Änderung betrifft ausschließlich die Dachform und Dachneigung. Alle übrigen Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift bestehen weiterhin fort.

### § 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen (§ 84 Abs. 3 BauNVO)

In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage von Flettmar sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, vordringlich Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer typisch. Die alleinige Beschränkung auf Satteldächer wird hierbei als zu weitreichend angesehen. Insofern entfällt eben diese; es wird vielmehr auf Dächer mit beidseitig gleichen Dachneigungen abgestellt. Durch die Änderung wird auch weiterhin das Ziel zur weitergehenden Sicherung des Ortsbildes aufrechterhalten.

Bei der Regelung der Dachneigung hat sich gezeigt, dass der Ansatz von 28° bis 45° zu stringent gewählt wurde, da viele Eigenheime mit einer geringeren Dachneigung von bis zu 20° errichtet werden sollen. Um hier keine ungewollte Härte entstehen zu lassen, soll mit der 1. Änderung die Dachneigung auf 20° bis 45° korrigiert werden. Dem grundsätzlichen Ansatz, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt, wird weiterhin Rechnung getragen.

## 6.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

### - Kampfmittel

#### LGLN, RD Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst

**Stellungnahme vom 29.08.2023**

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

#### **Fläche A**

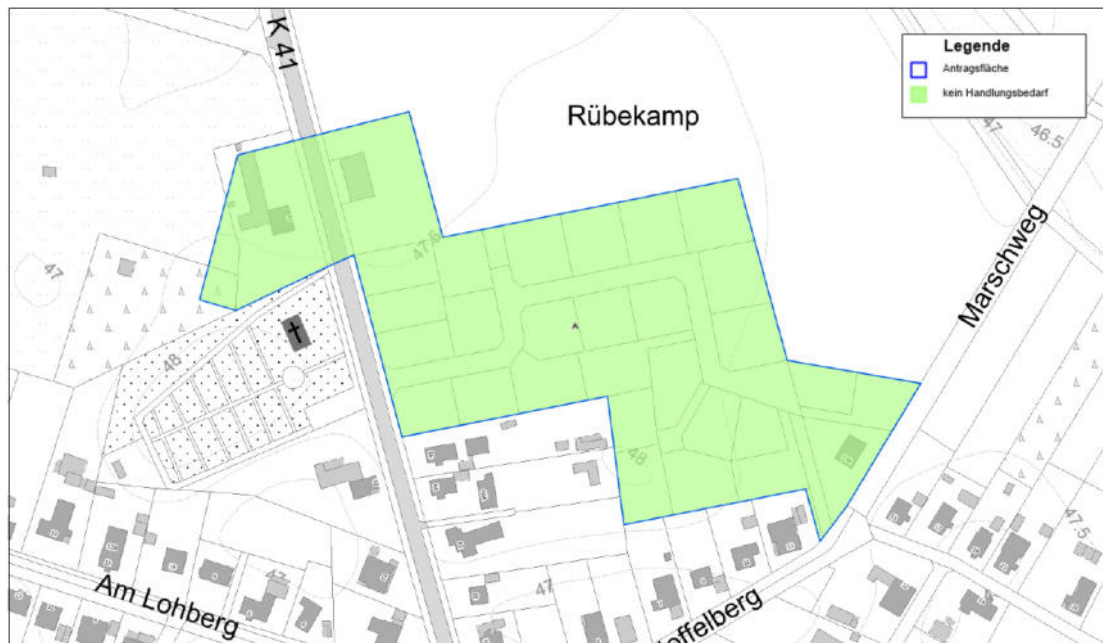
<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
<i>Luftbilddauswertung:</i>	Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten,

Gemeinde Müden (Aller), Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.



## 7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan "Rübekamp" mit Örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung wurde mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.08.2023 bis zum 11.09.2023 veröffentlicht.

Sie wurden in der Sitzung am 09.11.2023 durch den Rat der Gemeinde Müden (Aller) unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Müden (Aller), 28.11.2023

gez. Lutz Hesse  
(Gemeindedirektor)

Siegel