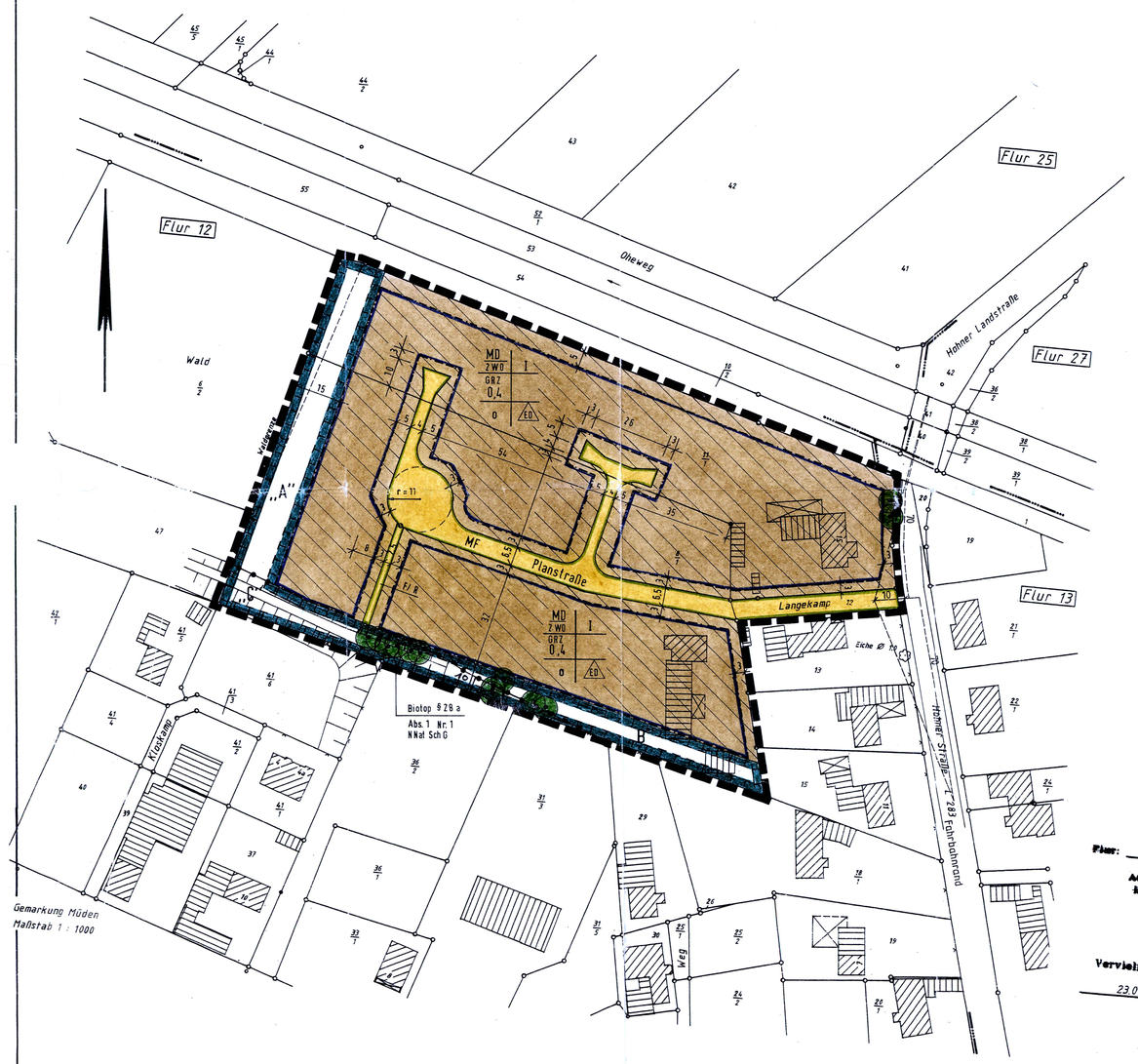


Flur: 12 Maßstab: 1 : 1000

Aufgenommen vom Vermessungsbüro
H.Gade, H. Müller, J. Stein
Bahnhofstraße 42
3180 Wolfsburg 1
Tel. 05361 / 21001
Fax: 05361 / 21006

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am
23.05.95 A.-Nr.: 55PL 2102/7

Öffentl. best. Vermessungsing.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Grabenkamp - Langekamp III". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der nebenstehenden Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung).

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 42° zulässig.
2. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 Gebäudeaußenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk oder als verputzte Flächen herzustellen.

§ 4 Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen

Sämtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen (überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen) sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialwahl soweit als objektiv möglich, aufeinander abzustimmen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

1. Im Dorfgebiet (MD) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4, 8 und 9 BauNVO zulässigen
   - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4),
   - Gartenbaubetriebe (Nr. 8) und
   - Tankstellen (Nr. 9)

   ausgeschlossen.
   Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB).
3. Die gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der Grundfläche ist nur bis maximal 20 % durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig.
   Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
4. Die Fläche „A" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf der gesamten Fläche dürfen maximal 10 Obstbäume gepflanzt werden, dabei sind historische Sorten zu verwenden.
5. Innerhalb der Fläche „B" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
   a) Zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher. (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste).
   b) Bei Sträuchern ist je 3 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen; Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
   c) Für die Bäume sind je 200 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
   d) Auf allen privaten Baugrundstücken ist auch außerhalb der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB je angefangene 200 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
   e) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
6. Bei der Fläche „C" mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt es sich um ein Biotop im Sinne des § 28 a Abs. 1 Nr. 1 NNatG. Diese Fläche steht unter besonderem Schutz. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, sind verboten. Auf dieser Fläche dürfen weder Aufhöhungen noch Abgrabungen vorgenommen werden. Vielmehr ist das vorhandene Gelände in seiner derzeitigen Gestalt und Funktion zu erhalten.
7. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb der Flächen „A", „B" und „C" im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
   Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 8/1, 11/1 und 12 der Flur 12 zugeordnet.
8. Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
   a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt liegen.
   b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks.

   Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
9. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
   a) bei Einzelhäusern 700 m² ;
   b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MD ZWD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Baugrenze

Verkehrsflächen

MF — Straßenverkehrsfläche, Mischfläche

Straßenbegrenzungslinie

F/R — Fuß- und Radweg

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

„A" — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 4

„B" — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 5

„C" — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 6

zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 5 e)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sichtdreieck
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

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~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Müden, den 28.06.2001 / ~~10.08.2001~~

Niebuhr, Gemeindedirektor — Schesslares, Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/~~Verwaltungsausschuss~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09. 11. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Müden, den 28.06.2001 / ~~10.08.2001~~

Niebuhr, Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerblichs Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. 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 05/1995). 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.

Wolfsburg, den 17.03.2001

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 13. 02. 2001

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt · Stadtplaner
Am Allerkanal 6
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/~~Verwaltungsausschuss~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. 03. 2001 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 4.4.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23. 04. 2001 bis 23. 05. 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden, den 28.06.2001 / ~~10.08.2001~~

Niebuhr, Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden, den

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Müden, den

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27. 06. 2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Müden, den 28.06.2001 / ~~10.08.2001~~

Niebuhr, Gemeindedirektor

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.:) unter Auflagen/Maßgaben /mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Müden, den

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 31.07.01 im Amtsblatt Nr. 15 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2001 rechtsverbindlich geworden.

Müden, den 10.08.2001

Niebuhr, Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Müden, den 05.08.2002

Manfred Niebuhr, Gemeindedirektor

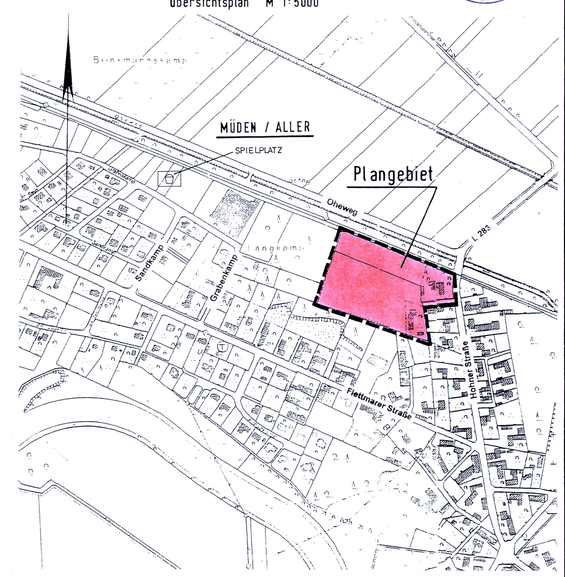
Mängel der Abwägung

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

Müden, den 05.08.2002

Hontka, Gemeindedirektor

Übersichtsplan M 1:5000



Gemeinde Müden/Aller
Ortsteil Müden/Aller — *Urschrift*

Bebauungsplan
„Grabenkamp-Langekamp III"
mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab	Dipl.-Ing.	Datum:
1:1.000	*Waldemar Goltz* Architekt · Stadtplaner Am Allerkanal 6 38518 Gifhorn	13.02.2001 geändert: 27.03.2001 12.07.2001