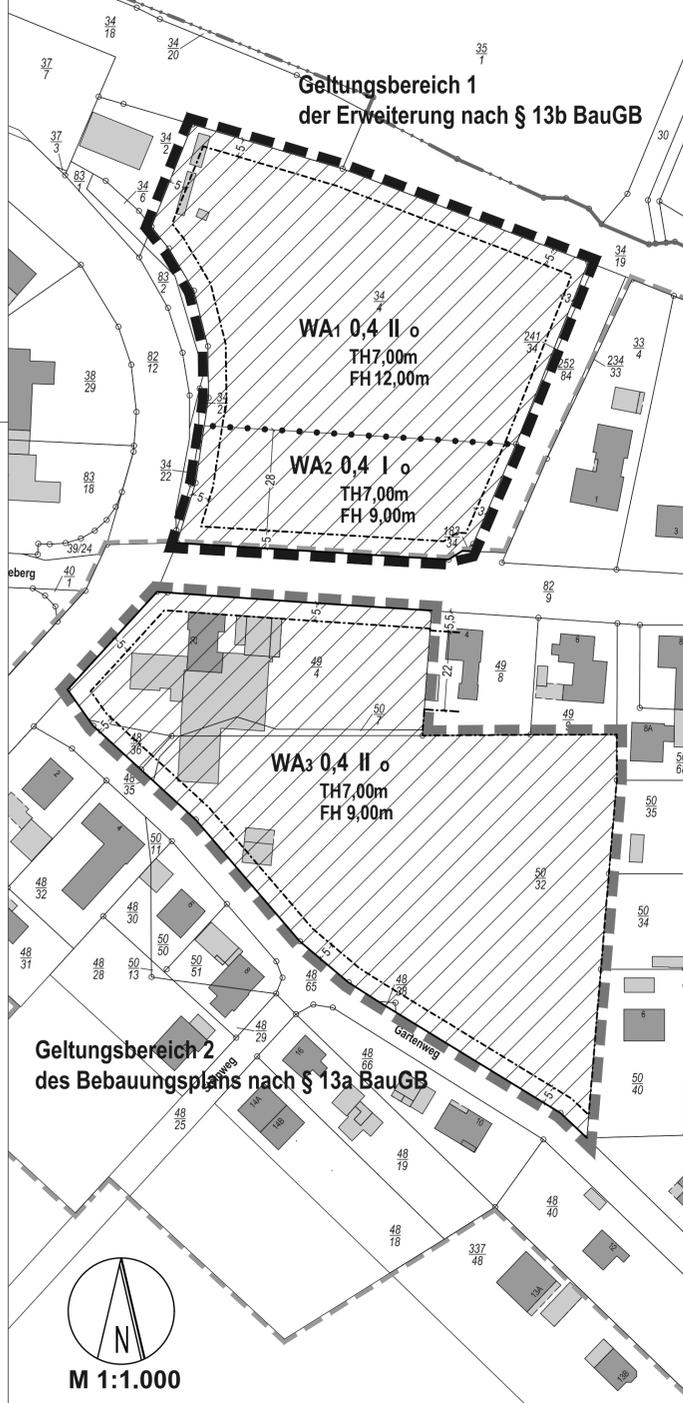


Angefertigt im November 2021 durch Pokebusch, VtL  
 Auftragsnr. 2021-8029  
 Gemarkung Müden (Aller)  
 Flur 1000  
 Maßstab 1:1000  
 M.Sc. JOHANNES ERDMANN  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Knickwall 16  
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
 3 8 5 1 8 G I F H O R N



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2019)  
 M 1:1.000

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 bis 5, 8 bis 12

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH7,00m** Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6 und 7
- FH12,00m** Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6 und 7

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o** Offene Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Geltungsbereich 1 der Erweiterung nach § 13b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans nach § 13a BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Pöllschierskamp"

**Textliche Festsetzungen**

- Die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
  - a) Allgemein zulässig sind:
    - Wohngebäude und
    - die der Versorgung dienenden Läden.
  - b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im gesamten Plangebiet (WA1, WA2 und WA3) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die internen Erschließungswege auf bis zu 1,0 überschritten werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt: Die Mindestgrundstücksgröße für Mehrfamilienhäuser beträgt 900 m², für Einzelhäuser 600 m², für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m² und für Reihenhäuser je 250 m².
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Einzelhäusern, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte, je angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Reihenhauseinheit zulässig.
- In den Baugebieten werden die maximalen Höhen der Traufe und die maximalen Höhen des Firstes festgesetzt. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. First ist die obere Schnittlinie der Außenflächen der Dachhaut. Hiervon ausgenommen sind Giebeln und Zwerchgiebel. Eine Überschreitung durch technische Anlagen wie Aufzugsschächte, Antennenanlagen, Schornsteine etc. ist zulässig.

7. Bezugspunkt ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.
8. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der inneren Erschließung ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind Einfriedungen und erforderliche Zufahrten.
9. Die maximale zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge für die Grundstücke an die Verkehrsflächen beträgt insgesamt:
  - a) bei Mehrfamilien- und Einzelhausgrundstücken 4,00 m
  - b) bei Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücken 3,00 m.
10. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 ist je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
11. Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal.
  - a) Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Entwässerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorschriftenverordnung - BauVorrVO, NI). Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach den technischen Regelwerken nachzuweisen.
  - b) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und der inneren Erschließungsstraßen sind dauerhaft begrünte Versickerungsflächen anzulegen.
12. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**Hinweise:**

1. Der Artenschutz (§ 44 BNatSchG) gilt unmittelbar.
2. Eine Unterkellerung der Gebäude im Plangebiet ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers als sog. "Weiße Wanne" auszuführen.
3. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden. Kies-/ Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

**Örtliche Bauvorschrift**

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

**§ 1 Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "**Pöllschierskamp**", **3. Änderung und Erweiterung**. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung), für die Außenwände von Gebäuden (Material und Farbe) und Einfriedungen.

**§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von jeweils mindestens 40° zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind bei zweigeschossiger Bebauung für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 15° bis max. 20° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dächer von Terrassen sowie Garagen und Nebenanlagen. Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

**§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind für Gebäude nur nichtglänzende Dachdeckungen in folgenden Farben gem. Farbregister RAL 840 HR zugelassen:  
 Farbreihe Rot: RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot  
 Farbreihe Orange: RAL 2001 Rotorange, RAL 2002 Blutorange  
 Farbreihe Braun: RAL 8001 Ockerbraun, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8023 Orangenbraun  
 Zwischentöne sind zulässig.  
 Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig. Für verglaste Eingangsbereiche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.  
 Flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen sind intensiv zu begrünen.

**§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Fassadenoberflächen von Gebäuden nur in Fachwerkkoptik mit weißem bis hell- und mittelgetöntem Putz, Beton oder Sichtmauerwerk aus Ziegeln oder Naturstein (in den Farbreihen ROT, ORANGE und BRAUN) zulässig. Holzverkleidungen sind erlaubt. Zwischentöne sind zulässig.

**§ 5 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der inneren Erschließung sind nur zulässig als
  - lebende Hecken oder lebende Hecken in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun oder Doppelstabmatten,
  - Mauern aus Sichtmauerwerk oder als verputztes Mauerwerk und
  - Natursteinmauern in Sandstein oder Kalkstein, jedoch nicht poliert oder bossiert.
- (2) Die Höhe von Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke darf maximal 1,00 m über Oberkante Straßennachse betragen. Hiervon ausgenommen sind Tore.

**§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

Müden (Aller), den 22.11.2021

gez. Lutz Hesse  
 (Gemeindedirektor) Siegel

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Müden (Aller) hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Müden (Aller), den 22.11.2021

gez. Lutz Hesse  
 (Gemeindedirektor) Siegel

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021 LGLN

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2021). 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 15.11.2021

gez. J. Erdmann  
 (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel

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

Braunschweig, den 11/ 11/ 2021

gez. H. Schwerdt  
 (Planverfasser) Siegel

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Müden (Aller) hat im Umlaufverfahren am 03.09.2021 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 13.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 21.09.2021 bis 26.10.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Müden (Aller), den 22.11.2021

gez. Lutz Hesse  
 (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 27.10.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Müden (Aller), den 22.11.2021

gez. Lutz Hesse  
 (Gemeindedirektor) Siegel

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.11.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 18 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.11.2021 in Kraft getreten.

Müden (Aller), den 06.12.2021

gez. Lutz Hesse  
 (Gemeindedirektor) Siegel

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der örtlichen Bauvorschrift 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)**

**Pöllschierskamp  
 3. Änderung und Erweiterung  
 mit örtlicher Bauvorschrift**

**Bebauungsplan**

Stand: In Kraft getretene Fassung