

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)**

Art der baulichen Nutzung

**WA1** Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**TH 8,00 m** Traufhöhe als Höchstmaß

**FH 12,00 m** Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**O** Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

- Das allgemeine Wohngebiet 1 (WA1) ist gem. § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
  - Allgemein zulässig sind:
    - Wohngebäude und
    - die der Versorgung dienenden Läden.
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im gesamten Plangebiet (WA1) 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 werden Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt: Die Mindestgrundstücksgröße für Mehrfamilienhäuser beträgt 800 m<sup>2</sup>, für Einzelhäuser 570 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m<sup>2</sup> und für Reihenhäuser je 250 m<sup>2</sup>.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Einzelhäusern, je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte, je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.
- In dem Baugebiet werden die maximale Höhe der Traufe und die maximale Höhe 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 Gauben und Zwerchgiebel. Eine Überschreitung durch technische Anlagen wie Aufzugsschächte, Antennenanlagen, Schornsteine etc. ist zulässig.
- Bezugspunkt ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.
- 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.
- Die maximale zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge für die Grundstücke an die öffentliche Verkehrsflächen beträgt insgesamt:
  - bei Mehrfamilien- und Einzelhausgrundstücken 4,00 m
  - bei Doppelhaus- und Reihenhäusergrundstücken 3,00 m.
 Die Breite von internen Erschließungsstraßen an öffentliche Verkehrsflächen ist hiervon nicht betroffen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 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.

- Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal.
  - 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. Bauvorlagenverordnung - BauVorVO, NI).
  - Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach den technischen Regelwerken nachzuweisen.
  - Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und der inneren Erschließungsstraßen sind dauerhaft begrünte Versickerungsflächen anzulegen.

12. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**Hinweise:**

- Der Artenschutz (§ 44 BNatSchG) gilt unmittelbar.
- Eine Unterkellerung der Gebäude im Plangebiet ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers als sog. "Weiße Wanne" auszuführen.
- 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 "Pollschierskamp-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 des allgemeinen Wohngebietes WA 1 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**

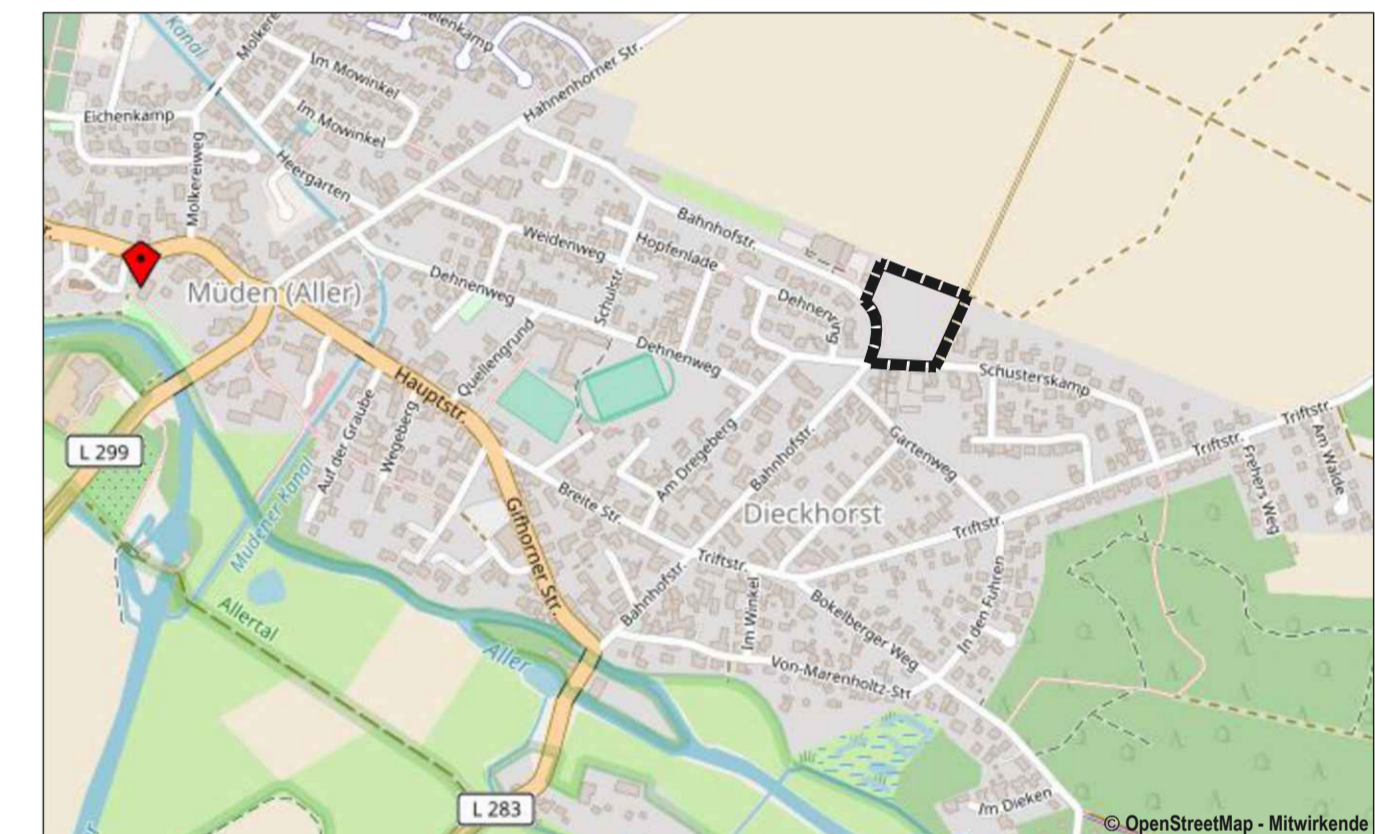
Flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

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

- 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.
- Die Höhe von Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke darf maximal 1,00 m über Oberkante Straßennachse betragen. Hiervon ausgenommen sind Tore.

**§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.



**Gemeinde Müden (Aller)**

**Pollschierskamp-Erweiterung  
1. Änderung**

**Bebauungsplan**

Stand: § 3 Abs. 1 BauGB

780/420

