

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung** im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

**I Dachneigung**

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22°-48° zulässig.

**II Dachdeckung**

Als Deckung für die Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton zulässig.  
Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sind, Sonnenkollektoren, Solarzellen und begrünte Dächer zulässig.

**III Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKF - darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Höhe wird in Gebäudemitte rechtwinklig auf dem Fußpunkt des Lotes auf die Straßengrenzlinie auf der Straßenseitigen Gebäudefront festgelegt.

**IV Art der Einfriedungen**

Straßenseitige Einfriedungen in Höhe von 0,8 m sind nur in Holz, Sicht-Mauerwerk und als lebende Hecken zulässig.

**V Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Festsetzungen der Gestaltungssatzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit Bußgeldern geahndet werden.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV 90)**

1   2	1: Nutzung	Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)
3   4	2: Gebäudeart	Straßengrenzlinie	(§ 9 (1) 11 BauGB)
5   6	3: GRZ	Grünflächen (öffentlich)	(§ 9 (1) 15 BauGB)
	4: GFZ	Grünflächen (privat)	(§ 9 (1) 15 BauGB)
	5: Bauweise	Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 11 25a BauGB)
	6: Geschossigkeit	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	(§ 9 (7) BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 5 (2) 10 und (4); § 9 (1) 20 und (6) BauGB)
0,3	Grundflächenzahl	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 (1) 11 BauGB)
0,3	Geschoßflächenzahl	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	(§ 9 (1) 11 BauGB)
II	Zahl der Vollgeschosse		
0	Offene Bauweise		
Δ	nur Einzelhäuser zulässig		
Δ	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
max. 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen		

**Textliche Festsetzungen und Hinweise**

**I Überbaubare Grundstücksfläche**

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der Straßengrenzlinie, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt:  
Zulässig sind nur Einfriedungen bis 80 cm Höhe, Müllboxen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

**II Grünordnung**

**1 Minimierungsmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die nördlich der Straße "Haidfeld", am südlichen und am westlichen Rand des Baugebietes geplanten Grünstreifen sind gemäß Pflanzliste als Gras- und Staudenflur mit vereinzelt Vorkommen von Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Entlang der Grundstücke im Süden und Norden, ist gem. Grünordnungsplanung alle 10 m eine Winterlinde (Tilia cordata), entlang der Grundstücke im Westen alle 10 m ein Wildapfel (Malus sylvestris) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Bäume sind 3 Jahre zu pflanzen und bei Verlust zu ersetzen. Es ist eine mindestens 5m² große Pflanzscheibe herzustellen und offenzuhalten. Gemäß § 14.4 NBauO sind Zufahrten und Einstellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen.

**2 Ausgleichsmaßnahmen**

**2.1 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Auf den Privatgrundstücken bei eingeschossiger Bauweise mindestens 1 Laubbaum der Pflanzliste 1\* als Hochstamm oder 2 Obstbäume, bei zweigeschossiger Bauweise mindestens 2 Laubbäume der Pflanzliste 1\* als Hochstamm oder 4 Obstbäume aus der Pflanzliste 2\*\* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

**3 Ersatzmaßnahmen**

**3.1**

**\* Pflanzliste 1 „Großkronige Bäume für private Freiflächen“**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Weiß-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Walnuß	Juglans regia

**\*\* Pflanzliste 2 „Obstgehölze für private Freiflächen“ (Quelle BdB 1985, VNA 1990)**

Äpfel	Birnen
Biesterfelder Renette	Köstliche von Chameux
Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne
Boskoop	Gute Graue
Grahams Jubiläumsapfel	Pasteurbirne
Jacop Fischer	Kirsche
Jacop Lebel	Hedelfinger Riesenkirsche
Rote Sternrenette	Büttner's Rote Knorpelkirsche
Gravensteiner	Große Schwarze Knorpelkirsche
Bittenfelder	Teckners Schwarze Herzkirsche
Pflaumen	Große Prinzessin
Hauszwetschge	

**3.2. Geltungsbereich Kompensationsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf der Kompensationsfläche sollen folgende Festsetzungen gelten:  
- Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung  
- Bepflanzen mit Mahd zur Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur auf trockenen Standorten  
- dauerhafte, einmal jährliche Pflege durch Mahd mit Abräumen des Mahdgutes Ende August / Anfang September.

**III Hinweise**

Gesetzliche Grundlagen sind:  
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung 1997  
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. Fassung 1990  
Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung 1993  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. Fassung 1998  
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) i. d. Fassung 1995

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Königs-Lutter diesen Bebauungsplan „Haidfeld I“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung am 05.10.2000 als Satzung beschlossen.

Königs-Lutter, den Der Bürgermeister

10.11.2000 gez. Arnulf Baumann

Königs-Lutter, den Der Stadtdirektor

10.11.2000 gez. i.V. Rötmeier

(Siegel)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschuß**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Königs-Lutter, hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans „Haidfeld I“ mit örtlicher Bauvorschrift, beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs-Lutter, den Der Stadtdirektor

10.11.2000 gez. i.V. Rötmeier (Siegel)

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Maßstab=1:1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Stand v. 28.9.2000)  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolffenbüttel, den Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

10.11.2000

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der FIBAV Immobilien GmbH, Schodersteder Straße 4-5, 38154 Königs-Lutter, Tel.: (05353) 1031

Königs-Lutter, den Planverfasser

10.11.2000

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Königs-Lutter, hat in seiner Sitzung am 11.07.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans „Haidfeld I“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.08.2000 bis 01.09.2000

Königs-Lutter, den (Siegel)

10.11.2000 gez. Arnulf Baumann gez. i.V. Rötmeier

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Königs-Lutter, hat den Bebauungsplan „Haidfeld I“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Königs-Lutter, den (Siegel)

10.11.2000 gez. Arnulf Baumann gez. i.V. Rötmeier

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Haidfeld I“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.11.2000 im Amtsblatt Nr. 43, 53. Jahrgang für den Landkreis Helmstedt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan „Haidfeld I“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 01.11.2000 in Kraft getreten.

Königs-Lutter, den (Siegel)

10.11.2000 gez. Arnulf Baumann gez. i.V. Rötmeier

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift –nicht- geltend gemacht worden.

Königs-Lutter, den

Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

**Mängel der Abwägung**

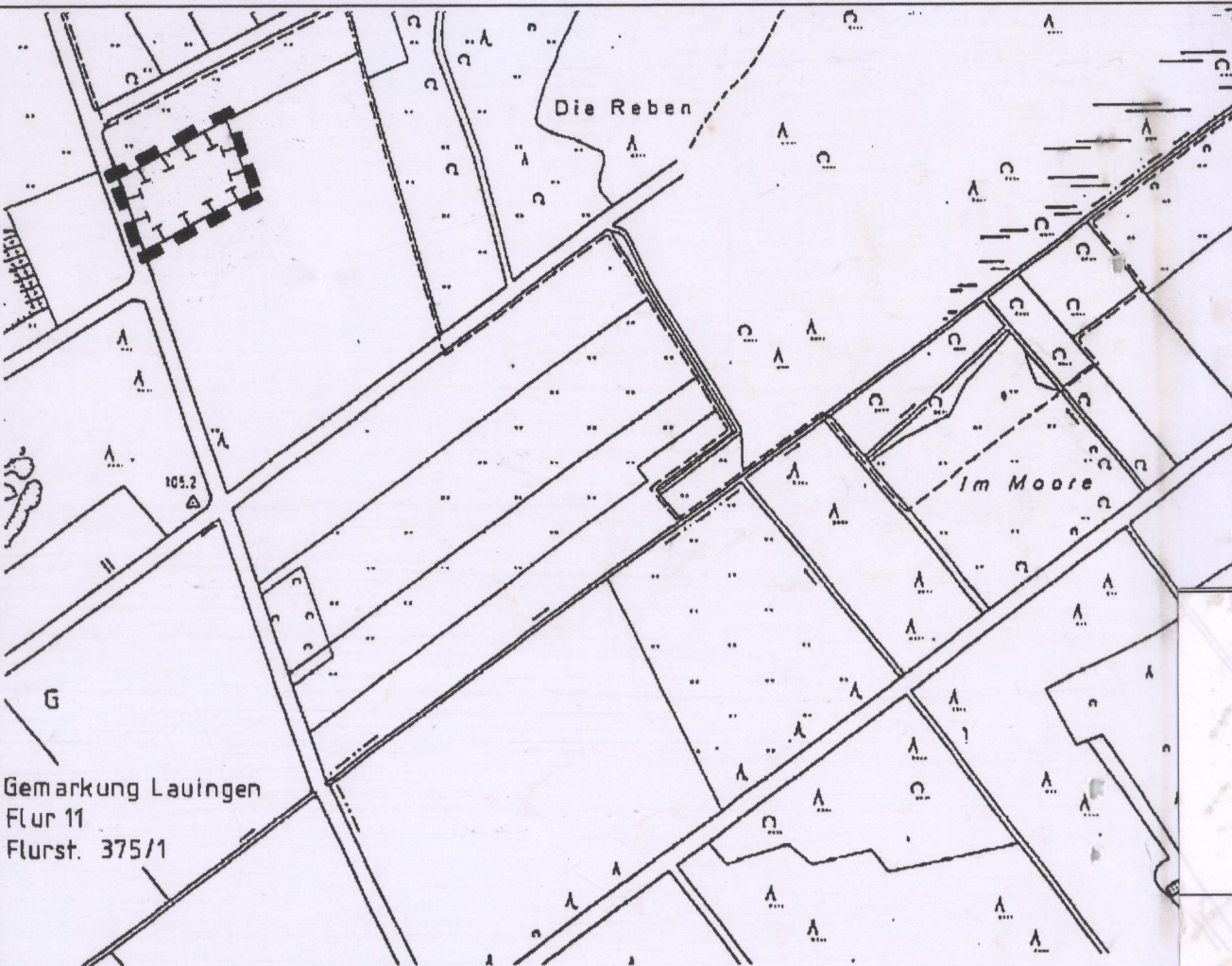
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel in der Abwägung –nicht- geltend gemacht worden.

Königs-Lutter, den

Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

**Plangestaltung:** **HPM Hoitz - Peters - Möller**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Dietrich - Bonhoeffer - Straße 8  
38300 Wolffenbüttel  
Tel.: 05331 / 99 8 - 0 Fax: 99 62 99  
eMail: info@HPM-Vermessung.de

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient als Ersatzmaßnahme für den Eingriff, den die Bauleitplanung vorbereitet und darstellt und wird gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG. insgesamt dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ zugeordnet.



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000  
Blatt-Nr. 3730/5  
Herausgegeben vom Katasteramt Helmstedt  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das  
Katasteramt Helmstedt  
Helmstedt, 23.8.1996 Az.: A-1027/96



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000  
Blatt-Nr. 3730/10  
Herausgegeben vom Katasteramt Helmstedt  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das  
Katasteramt Helmstedt  
Helmstedt, 17.7.2000 Az.: A-924/2000

Die Übereinstimmung dieser Licht-  
pause mit dem Original wird bestätigt.  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrage

(Höfger)  
Techn. Angest.



Stadt Königs-Lutter am Elm

**Bebauungsplan**  
mit örtlicher Bauvorschrift:

**„Haidfeld I“**

Stand: 05.10.2000 Satzungsbeschuß

Planung und Erschließung: FIBAV Immobilien GmbH