

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Königs-Lutter am Elm diesen Bebauungsplan "Driebergen I" bestehend aus der Flanzierung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Königs-Lutter am Elm, den 14.08.2004

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königs-Lutter am Elm hat in seiner Sitzung am 18.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Driebergen I" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Königs-Lutter am Elm, den 14.03.2004

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Liegenschaftskarte: Stadt Königs-Lutter am Elm

Gemarkung: Königs-Lutter
Az. 024005-7

Flur: 8 und 14
Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2003). 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.

Hannover, den 18.02.2004

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im September 2003

NILEG
Dienstleistungen

NILEG Norddeutsche
Immobilien-Gesellschaft mbH

ADAM-HAASE BETTE
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
30519 Hannover Theaterstr. 16
Tel. 0511 / 30427-0, Fax -59

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königs-Lutter am Elm hat in seiner Sitzung am 07.10.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.10.2003 bis 21.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Königs-Lutter am Elm, den 14.03.2004

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Königs-Lutter am Elm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königs-Lutter am Elm, den 14.03.2004

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Königs-Lutter am Elm ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Königs-Lutter am Elm, den 14.04.2004

Bürgermeister

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.

Königs-Lutter am Elm, den

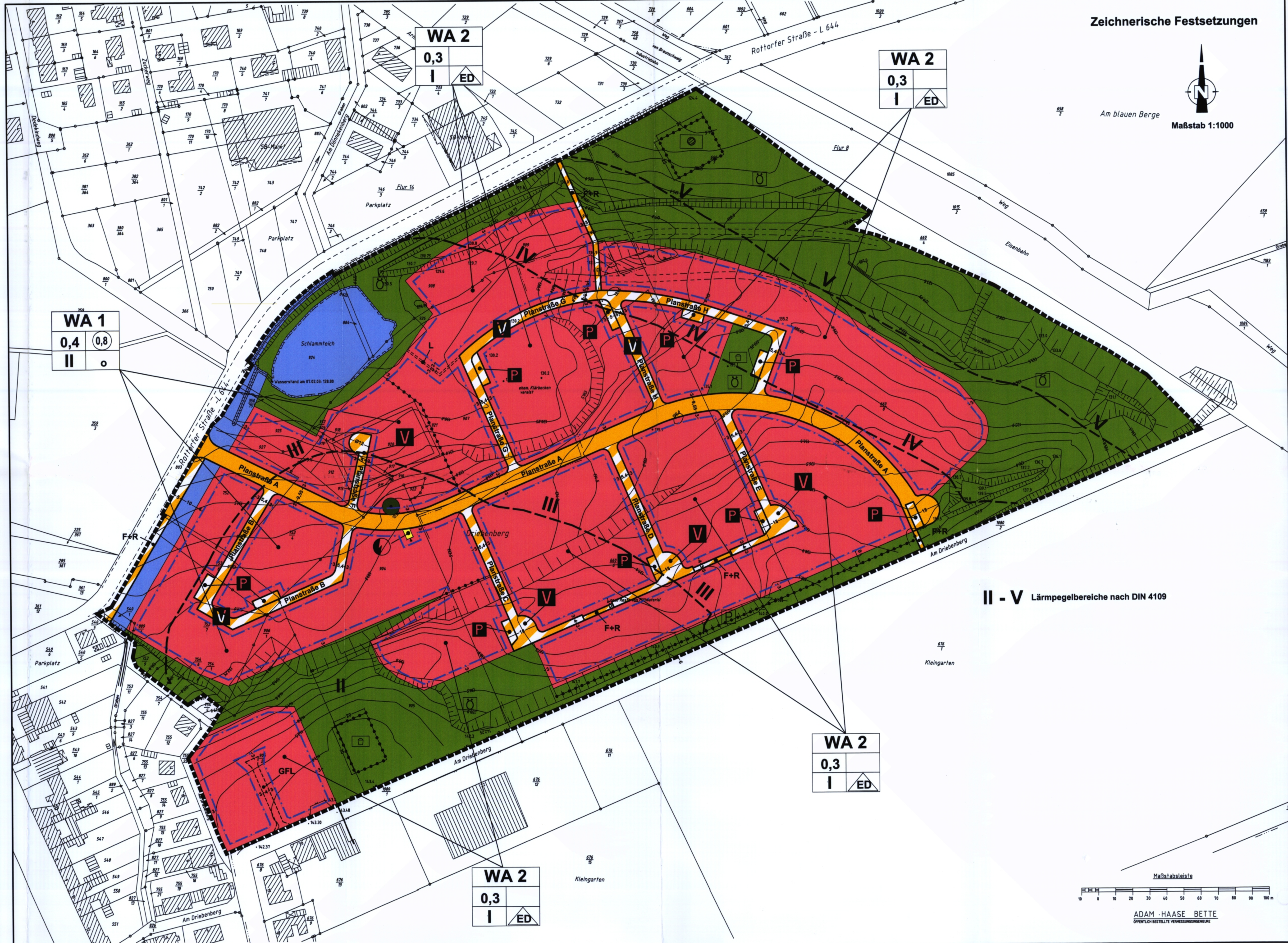
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Königs-Lutter am Elm, den

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) und (WA 2) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

II. Überbaubare Grundstücksfläche

1. Garagen sind nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).

III. Immissionschutz

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) und (WA 2) gemäß § 4 BauNVO sind im Lärmpegelbereich "III" Fenster von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn für diese ein resultierendes Schalldämmmaß R'w, res gemäß DIN 4109 von 35 dB(A) nachgewiesen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) gemäß § 4 BauNVO sind im Lärmpegelbereich "IV" Fenster von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn für diese ein resultierendes Schalldämmmaß R'w, res gemäß DIN 4109 von 40 dB(A) nachgewiesen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fenster von Kinderzimmern und Schlafzimmern mit schalldämmten Lüftungsoffnungen zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

IV. Natur und Umwelt

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) und (WA 2) gemäß § 4 BauNVO ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbau- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang arglistig zu ersetzen.

Das gruppenweise Anpflanzen von Koniferen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Pflanzqualität: Laubbäume müssen als 3 x v. Hochstämmen mind. 12 - 14 cm Stammumfang haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Pflanzqualität: Obstbäume müssen als 2 x v. Hochstämmen mind. 8 - 10 cm Stammumfang haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Die nachfolgenden Pflanzlisten 1-3 haben Vorschlagscharakter, die Verwendung weiterer, darüber hinausgehender Pflanzensorten im Sinne der textlichen Festsetzung ist zulässig. Auf die Bestimmungen des Nachbarrechts hinsichtlich der Anpflanzung von Gehölzen (Grenzabstände) wird hingewiesen.

Pflanzliste 1 / Mittel- bis Großkronige Bäume

Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Halbhuhe (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Hängebirke (Betula pendula)
Zitterpappel (Populus tremula)

Pflanzliste 2 / Klein- bis Mittelkronige Bäume

Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Holzahorn (Malus sylvestris)
Pyramidenale (Pyrus communis)
Salweide (Salix caprea)
Bruchweide (Salix fragilis)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Schwarzzerle (Ainus glutinosa)

Pflanzliste 3 / Obstbäume

Phänon
Prunus x domestica „Hausweissche“

Birnen
Pyrus communis „Gelber Butterbirne“
Pyrus communis „Gute Grube“

Äpfel
Malus x domestica „Gelber Edelapfel“
Malus x domestica „Jacob Fischer“
Malus x domestica „Mauzenapfel“
Malus x domestica „Weißer Klarapfel“

Südkirschen
Prunus avium „Bütners Rote Kornelkirsche“
Prunus avium „Große Schwarze Kornelkirsche“

Sauerkirschen
Prunus cerasus „Heimanns Rubinweissche“
Prunus cerasus „Morellenfeuer“

Örtliche Bauvorschriften

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56 Abs. 1 Nr. 1 und 3 NBauO)

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Driebergen I“.

2. Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 22° - 48° zulässig. Die Verwendung von Grasdächern, Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und Dachflächenfenstern ist zulässig.

Für die Eindeckung der Dächer sind Materialien in den Farbtönen der Farbakale IIIa, violett: (RAL 4001 - 4009)
blau: (RAL 5000 - 5024)
gelb: (RAL 1003 - 1033)

nicht zulässig:

3. Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° - 48° zulässig.

4. Für Garagen nach § 12 BauNVO sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° - 48° oder dauerhaft begrünte Flachdächer zulässig.

5. Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante der nächstgelegenen, das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche.

6. Die Einfriedungen der privaten Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante der nächstgelegenen, das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedungen dürfen aus Holz, Metall, Mauerwerk oder einer Kombination hiervon ausgeführt werden. Zusätzlich ist die Verwendung lebender Hecken erlaubt. Werden Einfriedungen aus Metall als Maschendrahtzäune hergestellt, so sind sie nur zulässig, wenn sie in oder unmittelbar hinter lebende Hecken errichtet und in der gleichen Höhe wie diese Hecken ausgeführt werden. Bei der Anlage von Hecken ist das gruppenweise Anpflanzen von Koniferen im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

7. Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen 2, 5, und 6 dieser Vorschrift können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

- Planzeichenerklärung**
1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO 1990-)
- WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,8 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II Zahl der Vollgeschosse
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
P Öffentliche Parkfläche
V Verkehrsberuhigter Bereich
7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Zweckbestimmung: Elektrizität
9. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen
Spielplatz
Bolzplatz
10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 10.1. Wasserflächen
13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 13.2. Erhalt von Bäumen
15. **Sonstige Planzeichen**
- GFL
15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Stadt Königs-Lutter am Elm

Bebauungsplan

"Driebergen I"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersicht 1:5000

NILEG
Dienstleistungen

URKUNDE

ALGN
Ländervermessung - Geobasisinformation