

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13.10.2011 (GVBl. S. 353) und Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (GVBl. S. 422) hat der Rat der Stadt Königsutter am Elm diesen Bebauungsplan Nr. 35 "Driebergen I, 3. teilweise Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, in seiner Sitzung am 12.12.2013 als Sitzung beschlossen.

Königsutter am Elm, den 16.12.2013

 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königsutter am Elm hat in seiner Sitzung am 11.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Driebergen I, 3. teilweise Änderung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Königsutter am Elm, den 16.12.2013

 Bürgermeister

Planunterlage


Kartengrundlage: ALK
Gemarkung: Königsutter

Flur: 8
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. Nr. 1/2003 S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom Juni 2013).

HPM Vermessung
Peters-Möller
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dietrich-Bonhoeffer-Str. 8
38300 Wolfenbüttel



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von dem

Hannover, im November 2013

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. (TU) Edgar Englert · Płorkowsky
Forsmannweg 15
30627 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königsutter am Elm hat in seiner Sitzung am 03.09.2013 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 13.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23.09.2013 bis 24.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Königsutter am Elm, den 16.12.2013

 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Königsutter am Elm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2013 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königsutter am Elm, den 16.12.2013


 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.12.2013 im Amtsblatt Nr. 48 für den Landkreis Helmstedt, Jg. 66 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 20.12.2013 in Kraft getreten.

Königsutter am Elm, den 10. Feb. 2014

 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Königsutter am Elm, den 10. Feb. 2014

 Bürgermeister

Mängel des Abwägungsvorgangs

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Königsutter am Elm, den 10. Feb. 2014

 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) 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.

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) und (WA 3) 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 und Nebenanlagen sind nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO).

III. Immissionsschutz

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1), (WA 2) und (WA 3) 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 dem allgemeinen Wohngebiet (WA 3) 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 Schlafzimmer mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

IV. Natur und Umwelt

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1), (WA 2) und (WA 3) gemäß § 4 BauNVO ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

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

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

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

Die nachfolgenden Pflanzlisten 1-3 haben Vorschlagscharakter, die Verwendung weite, darüber hinausgehender Pflanzenarten 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)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hängebirke	(Betula pendula)
Zitterpappel	(Populus tremula)

Pflanzliste 2 / Klein- bis Mittelkronige Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Rotbuche	(Prunus avium)
Vogelkirsche	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Salweide	(Salix caprea)
Bruchweide	(Salix fragilis)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)

Pflanzliste 3 / Obstbäume

Pflaumen
Prunus x domestica, Hauszwetschge'

Birnen
Pyrus communis, Gelerts Butterbirne'
Pyrus communis, Gute Graue'

Äpfel
Malus x domestica, Gelber Edelapfel'
Malus x domestica, Jacob Fischer'
Malus x domestica, Maunzenapfel'
Malus x domestica, Weißer Klarapfel'

Südkirschen
Prunus avium, Büttner's Rote Knorpelkirsche'
Prunus avium, Große Schwarze Knorpelkirsche'

Sauerkirschen
Prunus cerasus, Heilmanns Rubinweichsel'
Prunus cerasus, Morellenfeuer'

Örtliche Bauvorschriften

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3, 4 und 6 NBauO)

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Driebergen I" und seine 1. bis 3. Änderung.

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 Farbskala

blau, violett	(RAL 4001 - 4009)
blau	(RAL 5000 - 5004)
gelb	(RAL 1003 - 1033)

nicht zulässig.

3. Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° - 48° oder dauerhaft begrünte Dächer 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 0,8 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 der unmittelbaren 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. § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweis

Die DIN 18005 -1 "Schallschutz im Städtebau" (Juli 2002) mit Beiblatt 1 zu DIN 18005 (Mai 1987), die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (November 1989) und die "Sechste allgemeine Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. 07. 1998 können bei der Stadt Königsutter am Elm eingesehen werden.




Zeichnerische Festsetzungen
BauNVO 1990 (i. d. Fassung 2013)
Maßstab 1: 1.000



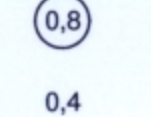
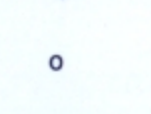
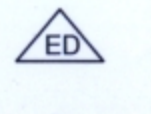
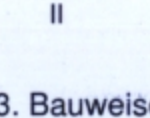
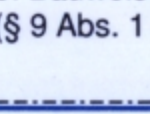
PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

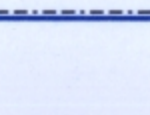
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)


2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

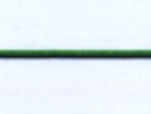
 Geschößflächenzahl
 Grundflächenzahl
 Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Zahl der Vollgeschosse


3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)


 Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

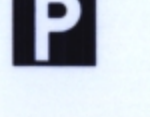
4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

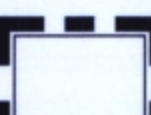
 Verkehrsberuhigter Bereich

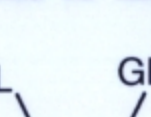
 öffentliche Parkfläche
F+R Fuß- und Radweg

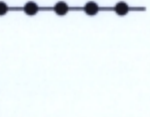
5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 öffentliche Grünfläche

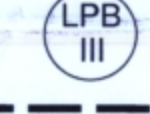

6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der
Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger, mit Leitungsrechten zu be-
lastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planinhalte ohne Festsetzungscharakter

 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
"Schallschutz im Hochbau" und deren Kennzeichnung

Stadt Königsutter am Elm

Bebauungsplan Nr. 35 "Driebergen I, 3. teilweise Änderung"



Übersicht M. 1: 5.000 (ALK, verkleinert)

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
Dipl.-Ing. (TU) Edgar Englert · Płorkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)

 LGLN

URKUNDE