Lau – 7

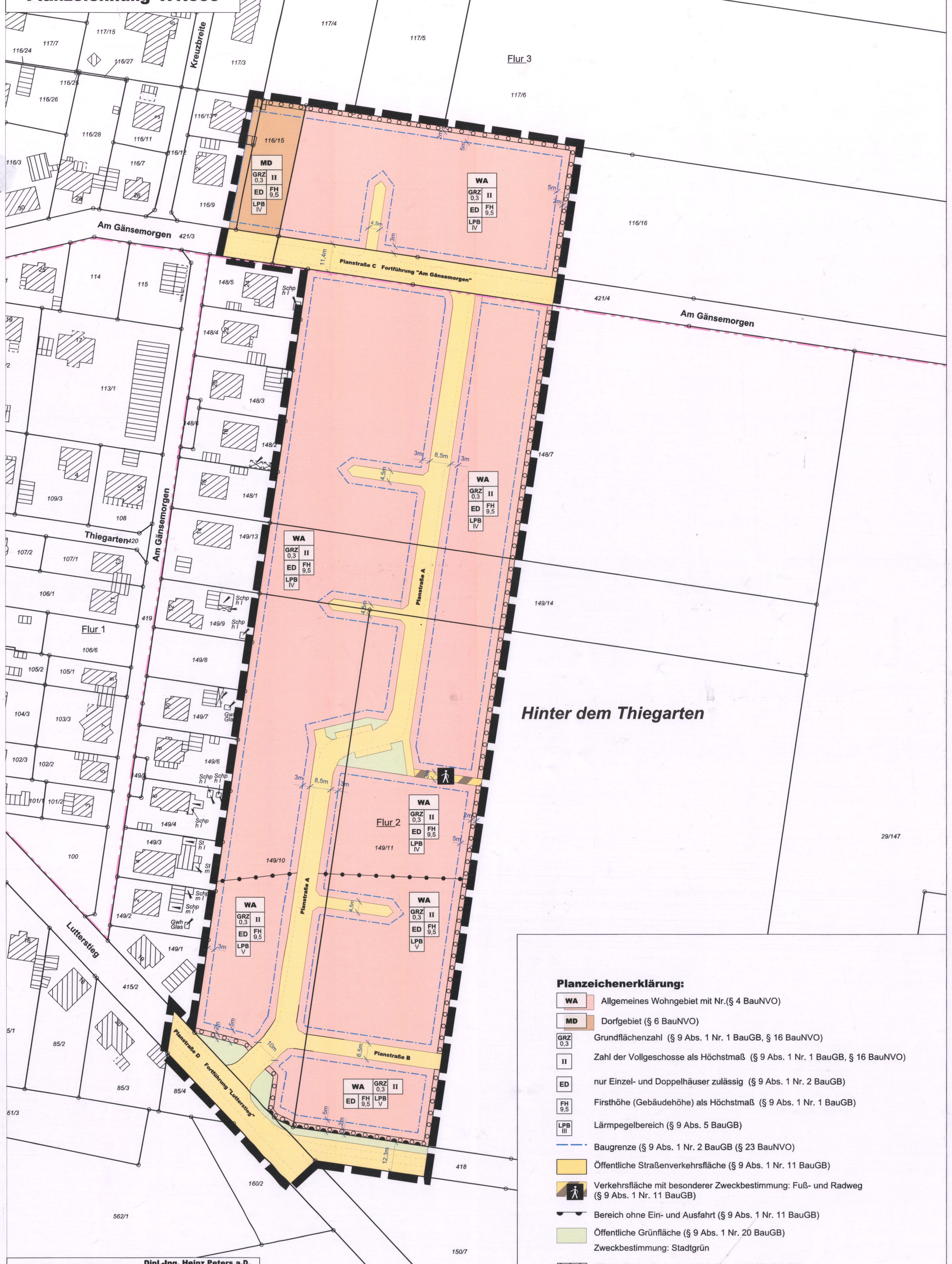
7 Hinter dem Thiegarten

teilweise NBauO § 62 WA1+D

öBv

BauNVO 2017

Planzeichnung 1:1.000



Planzeichenerklärung:

- WA – Allgemeines Wohngebiet mit Nr.(§ 4 BauNVO)
- MD – Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)
- GRZ 0,3 – Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- FH 9,5 – Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- LPB III – Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§ 23 BauNVO)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Zweckbestimmung: Stadtgrün
- Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzung sowie unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

HPM Vermessung
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Heinz Peters a.D.
Dipl.-Ing. Wolfgang Möller
Dietrich-Bonhoeffer-Str. 8
38300 Wolfenbüttel
Tel: 05331 / 99 6 - 0
Fax: 05331 / 99 6 - 299
Email: Info@HPM-Vermessung.de
Web: www.HPM-Vermessung.de

Zeichnungsnummer: 17-1705-170407-01

Bebauungsplanunterlage: Ansprechpartner: Gesine Stähler-Balke

"Hinter dem Thiegarten"

Stadt: Königslutter am Elm
Gemarkung: Lauingen
Flur: 2; 3
Flurstück: 149/10 u.a.

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

©(2017) LGLN

Maßstab: 1:1000 Datum: 07.04.2017

Anmerkung: Diese Angaben sind nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(1) Im allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen
(1) Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.
(2) Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.
(3) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

3. Stellung der Gebäude
(1) Die Hauptgebäude sind mit ihrer Längsachse parallel zu einer anliegenden Straßenbegrenzungslinie oder senkrecht dazu auszurichten.

4. Schutz vor Schienenverkehrslärm
(1) Innerhalb der als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
(2) Innerhalb der als Lärmpegelbereich V festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich V der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
(3) Schlafräume sind im gesamten Geltungsbereich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend der DIN 4109 (1989) auszustatten.

5. Vorzone/Vorgarten
(1) Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A,B,C und D (nicht der Stichwege) (Vorzone/Vorgarten) unzulässig.
(2) Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A,B und C (nicht der Stichwege) (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

6. Grundstückszufahrten
(1) Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.

7. Anpflanzungen
(1) Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist eine 2 m Breite Hecke aus einheimischen und regionaltypischen Gehölzen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zulässig sind insbesondere Hainbuche, Liguster, Hasel, Roter Hartriegel, Gew. Schneeball, Gem. Flieder, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche und Kornelkirsche. Die Fläche ist so zu bepflanzen und zu pflegen, dass der Deckungsgrad der Gehölze mindestens 70% beträgt. Die nicht von Gehölzen bestandenen Anteile der Hecke sind mit Stauden zu bepflanzen oder sich selbst zu überlassen. Versiegelungen oder bauliche Anlagen sind hier unzulässig.
(2) Ein Rückschnitt der Gehölze darf höchstens bis zu eine verbleibenden Höhe von 1,2 m durchgeführt werden.

8. Versickerung
(1) Die Versickerung des Oberflächenwassers der Wohngrundstücke ist nur über bewachsene Bodenmulden zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich
(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter dem Thiegarten". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

§ 2 Dächer
(1) Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung > 20° zulässig. Untergeordnete Dächer von Anbauten, Wintergärten und Gauben sind auch mit geringeren Neigungen zulässig.
(2) Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.
(3) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig.
(4) Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 und 2 ausgenommen.

§ 3 Einfriedungen
(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:
- als lebende Hecke aus Laubgehölzen;
- als Maschendraht oder Stabmattengitterzäune;
- als massive Mauer aus Naturstein (auch Gabionen), Mauerziegel oder verputzt;
- als Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung.

(2) Erschließungsseitig sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
(3) Im Bereich der auf den Privatgrundstücken festgesetzten Anpflanzungen sind nur transparente Einfriedungen wie zum Beispiel Maschendraht oder Stakettzäune zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
(1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des §§ 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Verfahren bis zum Satzungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter hat in seiner Sitzung am 21.2.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hinter dem Thiegarten" beschlossen. Der Beschluss wurde am 2.3.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat am 25.9.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.9.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 8.10.2018 bis 9.11.2018 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Königslutter am Elm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 20.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königslutter am Elm, den 17.04.2019 [Siegel: STADT KÖNIGSLUTTER AM ELM 26] gez. Hoppe
Hoppe
Bürgermeister

Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1.1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2017 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig Katasteramt Wolfenbüttel

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesen sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standartpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standartpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standartpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.
(Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.04.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Örtlichkeitn ist einwandfrei möglich.

Wolfenbüttel, den 10.04.2019 L.S. gez. Möller
Wolfgang Möller
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden von Büro Brokof & Voigts, Lindenplatz 1, 38373 Frellstedt verfasst.

Frellstedt, den 15.04.2019 gez. Voigts

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2019 im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. 18, Jahrgang 72 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist am 30.04.2019 rechtskräftig geworden.

Königslutter am Elm, den 7.5.2019 [Siegel: STADT KÖNIGSLUTTER AM ELM 26] gez. Hoppe
Hoppe
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes
Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Königslutter am Elm, den
Hoppe
Bürgermeister

Hinweis:

BauNVO1990
Im Geltungsbereich ist die Baunutzungsverordnung 1990 anzuwenden.

Versickerung
Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken nur dann genehmigungsfrei, wenn sie über die belebte Bodenzone, also in offenen, bewachsenen Mulden, erfolgt. Die Versickerungsanlagen sind ausreichend zu dimensionieren. Der Landkreis Helmstedt hat im Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes mitgeteilt, da eine Genehmigung für andere Formen der Versickerung im Plangebiet nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Übersicht 1:5.000

Kartengrundlage:
Amtliche Karte 1:5.000 (AK5)
Maßstab 1:5.000,
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018 LGLN
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S.5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Stadt Königslutter am Elm
Fachbereich Bürgerdienste
- Ordnung/Gewerbe/Verkehr -

Königslutter Domstadt am Elm

Bekanntmachung

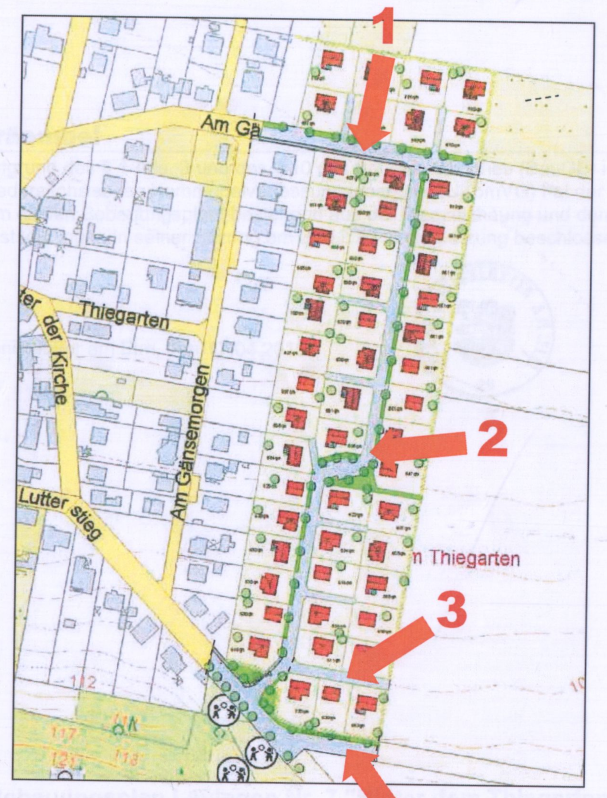
Straßenbenennung;
hier: Baugebiet „Hinter dem Thiegarten"

In seiner öffentlichen Sitzung am 05.06.2019 hat der Ortsrat Lauingen die Straßenbenennung für das Baugebiet "Hinter dem Thiegarten" beschlossen.

Die Straßen erhalten folgende Namen:

1. Im Filze
2. Am Renzelberg
3. Martenskamp
4. Lutterstieg

Anfangs- und Endpunkte sowie die Lage der Straßenzüge gehen aus dem u.a. Plan hervor.



Königslutter am Elm, 02.08.2019

Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Mühe