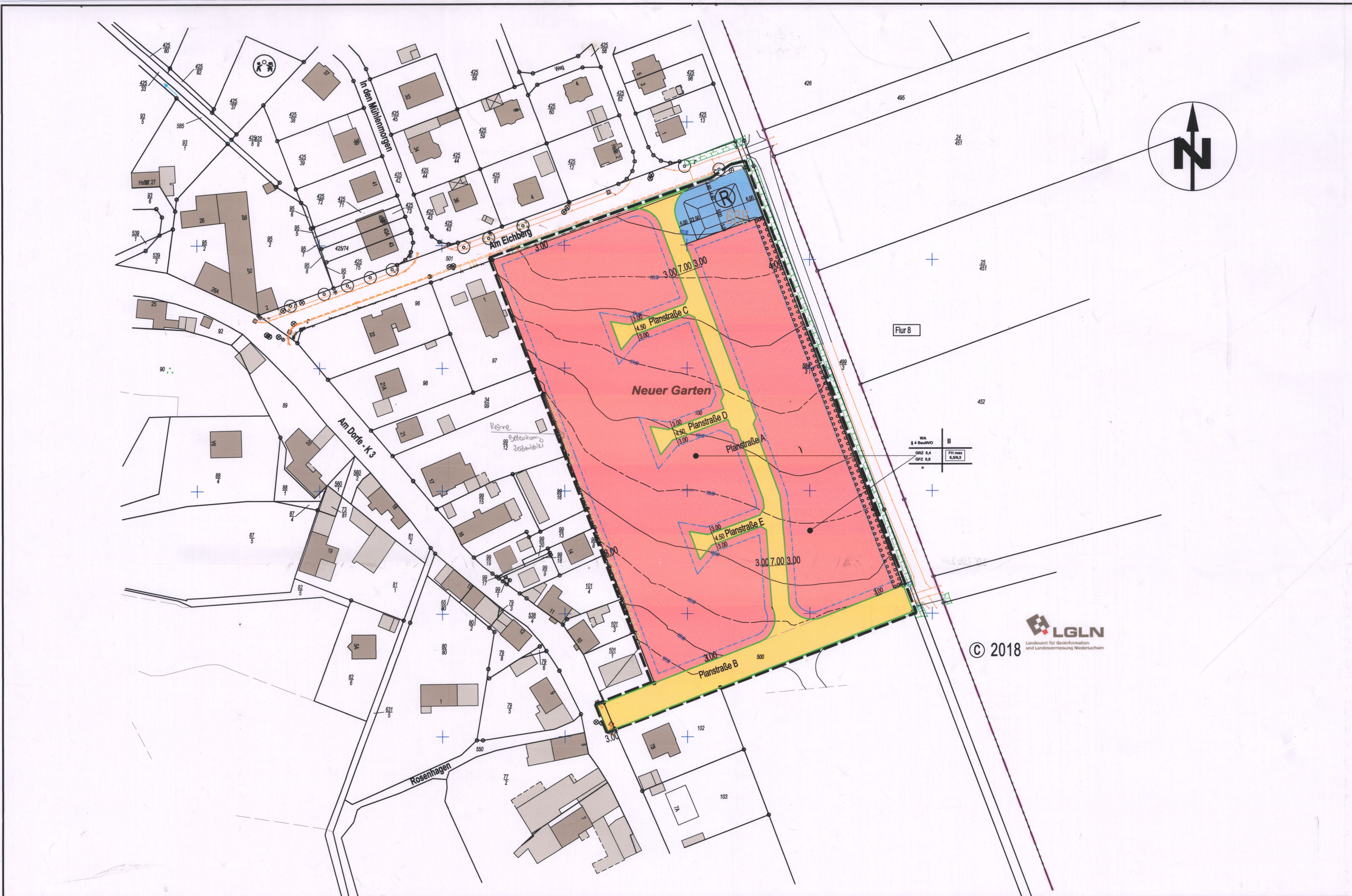


5 Neuer Garten

BauNVO
2017

öBv

NBauO
§ 62



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl
GFZ 0.8
 - Grundflächenzahl
GRZ 0.4
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II
 - Höhe baulicher Anlage
Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß, bei zwei Werten für flachgeneigte Dächer (m)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

FH max 6,5 / 9,5
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
0
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fläche für Regenrückhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

○ ○ ○ ○ ○
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
B - Plan "Neuer Garten"

□

Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen

- Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Geneigte Dächer im Sinne der Festsetzung über die Firsthöhe haben eine Neigung $\geq 20^\circ$ und Flachdächern $< 20^\circ$.
- Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.
- Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

2. Vorzone/ Vorgarten

- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, im Bereich zwischen der vorderen erschließungssseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Straßen "An Eichberg", Planstraße A und Planstraße B (Vorgartenzone) unzulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, im Bereich zwischen der vorderen erschließungssseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Straßen "An Eichberg", Planstraße A und Planstraße B (Vorgartenzone) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.
- Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Weitere Höhenunterschiede in der Vorzone sind mit begründeten Böschungen zu überwinden deren Neigung 1:1,5 nicht übersteigen.

3. Grundstückszufahrten

- Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb des allgem. Wohngebietes maximal eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.

4. Naturschutzbezogene Festsetzungen

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf dem 4 m breiten Pflanzstreifen am östlichen Plangebietrand ist flächendeckend eine dichte Strauchpflanzung zu pflanzen und bei Abgang zu erneuern. Hierzu ist je 4 m² angrenzender Anpflanzfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen (Höhe mind. 1,20 m über Wurzelansatz, 2 x v.). Die Anpflanzung ist zweireihig vorzunehmen. Eine Monokultur ist zu vermeiden. Die Anpflanzung wird vom Erschließungsträger durchgeführt.
 - Der Pflanzstreifen gem. Ziffer 4.1 ist durch die Eigentümer des jeweiligen Grundstücks zu pflegen und zu erhalten.
 - Für den Pflanzstreifen gemäß Ziffer 4.1 sind insbesondere folgende Arten zu verwenden:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasehuss	(Corylus avellana)
Handrose	(Rosa carnea)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen	(Eucrymus europaeus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Zweiggriff. Weissdorn	(Crataegus laevigata)
- Bei der Verwendung von Obstbäumen sollte auf alte, heimische Sorten zurückgegriffen werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKVerfG) ist der Rat der Stadt Königslutter am Elm diesen Bebauungsplan "Neuer Garten" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Königslutter am Elm, 17.4.2019



gez. Hoppe
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Neuer Garten" und die örtliche Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2016 öffentlich bekannt gemacht.

17.4.2019



gez. Hoppe
Bürgermeister

2. Kartengrundlage:

- Liegenschaftskarte, Gemarkung: Lauringen, Flur 2/3
Maßstab 1:1.000, Stand: 6.12.2016
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
- Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVB. 2003, Seite 5)
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Wolfsburg, den ... 09.04.2019 ...
Stein (ÖBV)

5. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans "Neuer Garten" und der Begründung zugestimmt und seine amtliche öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Neuer Garten" und der Begründung haben vom 22.01.2020 bis 19.1.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

17.4.2019



gez. Hoppe
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Königslutter am Elm hat den Bebauungsplan "Neuer Garten" und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung nach Prüfung aller in Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 21.12.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

17.4.2019



gez. Hoppe
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Im Anhalt des Landesgesetzes vom 18. Jg. 72
Der Beschluss des Bebauungsplans "Neuer Garten" durch den Rat der Stadt Königslutter am Elm ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2020 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2020 rechtsverbindlich geworden.

7.5.2019



gez. Hoppe
Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Neuer Garten" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Königslutter am Elm, ...

(S)

Bürgermeister

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Neuer Garten" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Königslutter am Elm, ...

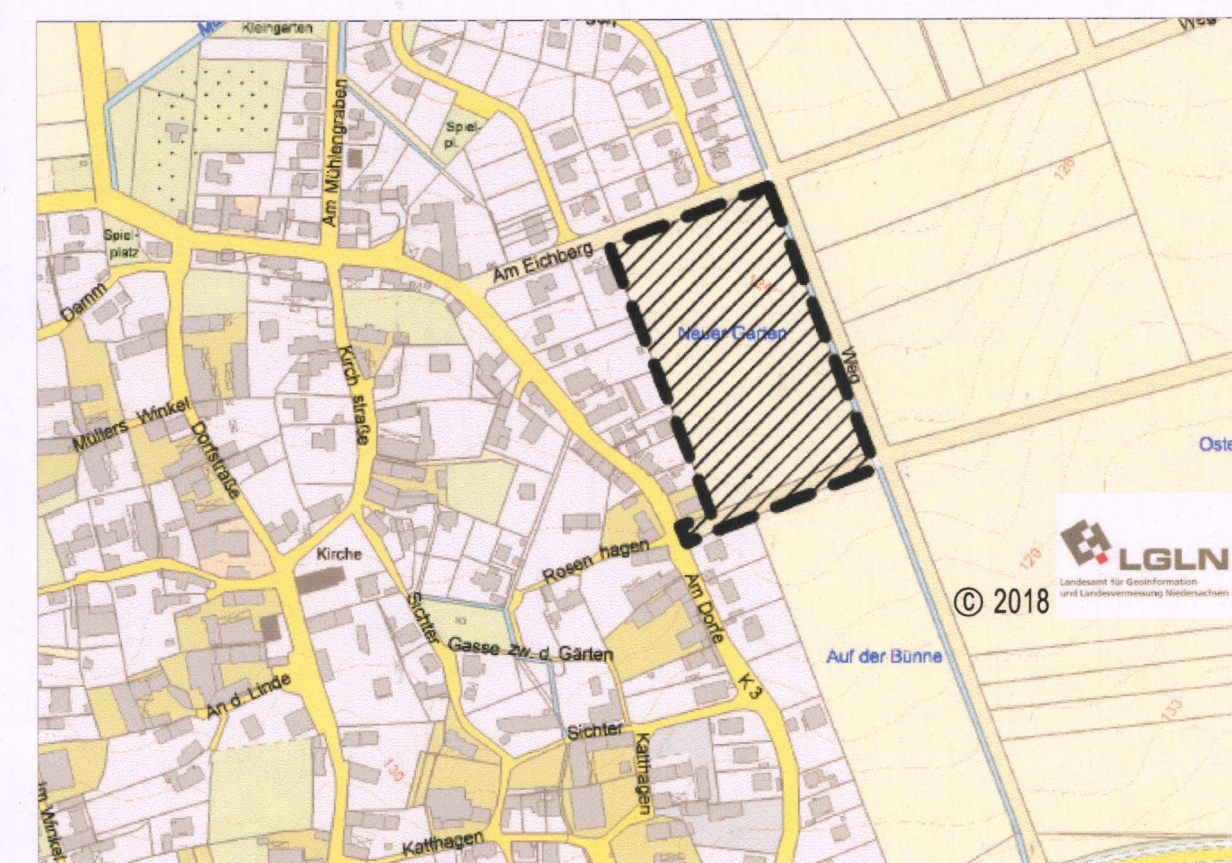
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

- § 1 Geltungsbereich
(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplans Bornum Nr. 6 "Neuer Garten". 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) Geneigte Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischen Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dachbedeckung ist unzulässig.
(2) Für die Oberflächen von Dachbedeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, grau und schwarz zulässig.
(3) Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 bis 3 ausgenommen.

§ 3 Einfriedungen

- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:
- als lebende Hecke aus Laubgehölzen;
 - als Maschendraht oder Stabmattengeflecht;
 - als massive Mauer aus Naturstein, Mauerziegel oder verputzt;
 - als Holzlatenzäune mit vertikaler Lattung
- (2) Erschließungssseitig 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 Staketzäune 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.



Stadt Königslutter am Elm

Bebauungsplan Bornum Nr. 6 "Neuer Garten" mit ÖBV

Maßstab:	Aufgestellt:	geändert:	Blattgröße:	Plan-Nr.:
1:1000	07.08.2017	04.12.2018	765/1040	