

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Bereinigung des Bundesrechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2003 (GVBl. S. 36), hat der Rat der Königslutter am Elm diesen Bebauungsplan "Auf der Zuckerfabrik II, 1. teilweise Änderung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 14.04.2011 als Sitzung beschlossen

Königslutter am Elm, den 16.06.2011



In Vertretung  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Zuckerfabrik II, 1. teilweise Änderung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Königslutter am Elm, den 16.06.2011



In Vertretung  
Erster Stadtrat  
Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: ALK  
Gemarkung: Königslutter

Flur: 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 (Stand von 08/2010).

Heimstedt, den 1. Mai 2011



### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von dem

Hannover, im November 2010

Büro für Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. (TU) Edgar Englert - Piorkowsky  
Postfach 620127  
30615 Hannover

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 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 06.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.12.2010 bis 19.01.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Königslutter am Elm, den 16.06.2011



In Vertretung  
Erster Stadtrat  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Königslutter am Elm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.04.2011 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königslutter am Elm, den 16.06.2011



In Vertretung  
Erster Stadtrat  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2011 im Amtsblatt Nr. 27 für den Landkreis Heimstedt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 13.07.2011 in Kraft getreten.

Königslutter am Elm, den 28.07.2011



In Vertretung  
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.

Königslutter am Elm, den

Bürgermeister

### Mängel des Abwägungsvorgangs

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

Königslutter am Elm, den

Bürgermeister



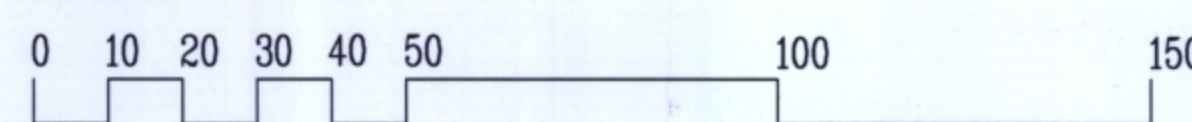
## Zeichnerische Festsetzungen

BauNVO 1990

Maßstab 1:1000



Maßstab 1:1000



Behörde für Geoinformation,  
Landentwicklung und  
Liegenschaften

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

### I. Art der baulichen Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 4) 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,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig.

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

2. In dem Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

3. Vergnügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO).

### II. Bauweise

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 4) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen, aber eine Länge von mehr als 50 m erreichen dürfen.

### III. Garagen

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 4) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO sind Garagen nach § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

### IV. Immissionsschutz

1. Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche wird passiver Lärmschutz festgesetzt. Nach DIN 4109 Tab. 8 (Nov. 1989) sind bei Aufenthaltsbereichen in allgemein zulässigen Wohnungen folgende resultierende Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

- im Lärmpegelbereich III mind. 35 dB

Schlafräume sind mit schalldämmten Lüftungsöffnungen zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

### V. Grünordnung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 4) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO sind mindestens 7 standortgerechte, heimische Laubbäume laut Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzqualität: Baumarten als Hochstamm, 3 x v. Stammumfang mind. 18 - 20 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

### Pflanzenliste

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hängebirke	(Betula pendula)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kultur- und Zierapfelsorten	(Malus Wildarten und Sorten)
Mispel	(Mespilus germanica)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)

### Örtliche Bauvorschriften

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 Abs. 1 Nr. 1 und 3, §§ 97, 98 NBauO)

#### § 1

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Zuckerfabrik II, 1. teilweise Änderung“.

#### § 2

##### Allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI)

- Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Straße „Amstgarten“ dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.
- Blickdichte Einfriedungen der Grundstücke entlang privater Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten.
- Grundstückseinfriedungen aus lebenden Hecken dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten. Diese Einfriedungen sind aus standortgerechten Laubgehölzen laut Pflanzenliste herzustellen.

### Pflanzenliste

#### a. Heimische Gehölze:

Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gewöhnliche Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Weißdorn	(Crataegus monogyna und C. laevigata)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Feldahorn	(Acer campestre)
Wildrosen	(Rosa canina; R. glauca)

#### b. Nicht heimische Gehölze:

Forsythie	(Forsythia x intermedia)
Tartarische Heckenkirsche	(Lonicera tartarica)
Spierstrauch	(Spiraea x arguta)
Pracht-Spiere	(Spiraea x vanhouttei)
Flieder	(Syringa in Sorten)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)

4. Für Hauptgebäude in den Baugebieten (WA 4) gemäß § 4 BauNVO und (MI 2) gemäß § 6 BauNVO sind Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer oder Pyramindendächer mit gleichseitigen Dachneigungen zulässig. Höhenmäßig versetzte Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

Flachdächer müssen ab einer Fläche von 500 m² zu mindestens 30% begrünt werden.

5. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

6. Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften § 2 Nr. 5 sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.

#### § 3

Zu widerhandlungen gegen die Festsetzungen dieser Vorschrift können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

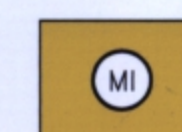
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

### Zahl der Vollgeschosse

III

als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

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

Baugrenzen

### Sonstige Planzeichen

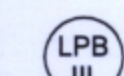


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



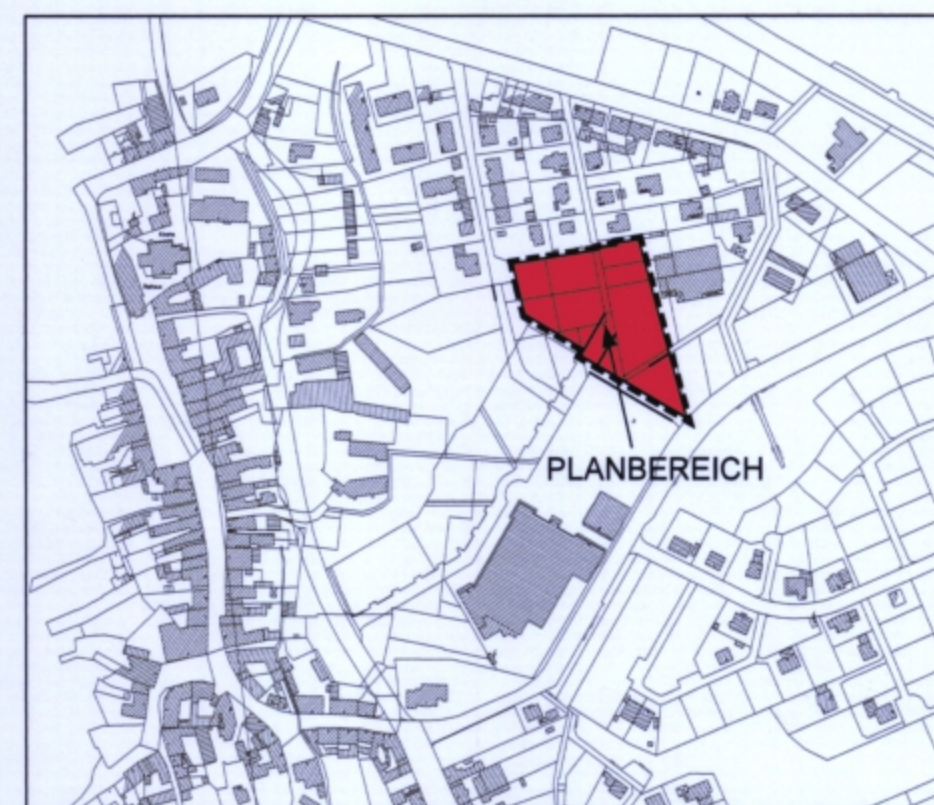
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Darstellungen ohne Normcharakter



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

# Stadt Königslutter am Elm Bebauungsplan "Auf der Zuckerfabrik II, 1. teilweise Änderung"



Übersicht M. 1: 5000 (ALK)

Behörde für Geoinformation,  
Landentwicklung und  
Liegenschaften