

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Königslutter am Elm diesen Bebauungsplan "Auf der Zuckerfabrik", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Königslutter am Elm, den 23. Sep. 2005



Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am 21.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Zuckerfabrik" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Königslutter am Elm, den 23. Sep. 2005



Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Flurkartenwerk Liegenschaftskarte: Stadt Königslutter am Elm

Gemarkung: Königslutter Az. 037608-6 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 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.2004). 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 26.09.2005



HAASE BETTE Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure 30159 Hannover, Theaterstr. 16, Tel. 0511 / 30427-0, Fax -59

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Hannover, im September 2004

NILEG Dienstleistungen

Handwritten signature: Bal in. Prudely

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am 07.09.2004 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 10.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.09.2004 bis 20.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Königslutter am Elm, den 23. Sep. 2005



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 18.11.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königslutter am Elm, den 23. Sep. 2005



Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.09.2005 im Amtsblatt Nr. 38 für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 29.09.2005 in Kraft getreten.

Königslutter am Elm, den 04. Okt. 2005



Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist weder eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften noch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenminderungsplans beim Zustandekommen des Bebauungsplans geltend gemacht worden.

Königslutter am Elm, den



Bürgermeister

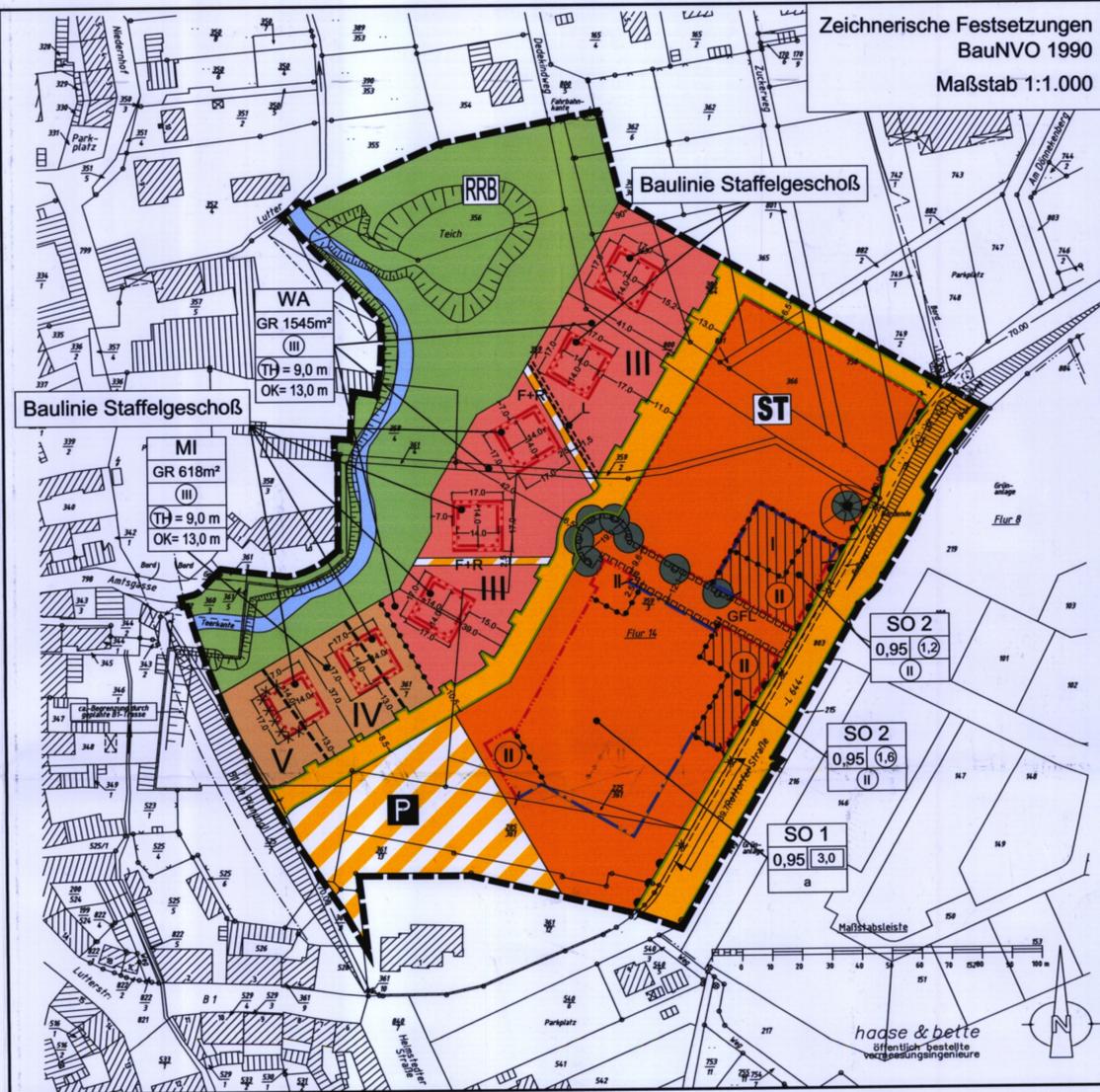
Mängel des Abwägungsvorgangs

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Königslutter am Elm, den



Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) 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. Innerhalb des Mischgebietes (MI) 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. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 1) gemäß § 11 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel, im Wesentlichen ein Verbrauchermarkt mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche für den langfristigen Bedarf auf 15 %, zulässig.

4. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 2) gemäß § 11 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel zulässig.

5. In den sonstigen Sondergebieten (SO 1) und (SO 2) gemäß § 11 BauNVO sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

6. Vergügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO, § 11 Abs. 3 BauNVO).

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Der Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Straßenhöhe vor dem jeweiligen Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2. Für die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut maßgeblich.

3. Die Traufe im Sinne der Festsetzungen ist die umlaufende Attika des dritten Vollgeschosses der zulässigen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

4. Die Verkaufsfläche in den sonstigen Sondergebieten (SO 1) gemäß § 11 BauNVO und (SO 2) gemäß § 11 BauNVO beträgt insgesamt maximal 4.000 m².

5. Die Verkaufsfläche in dem sonstigen Sondergebiet (SO 1) gemäß § 11 BauNVO beträgt maximal 3.300 m² (Verbrauchermarkt und Shop-Zone). Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes beträgt hiervon maximal 2.800 m².

6. Der Anteil an der mit 3.300 m² festgesetzten Verkaufsfläche für den langfristigen Bedarf beträgt maximal 15%.

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1. In dem sonstigen Sondergebiet (SO 1) nach § 11 BauNVO gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind in offener Bauweise zu erstellen. Eine Gebäudelänge von mehr als 50,0 m ist zulässig (§ 22 BauNVO).

2. Ein Vor- oder Zurückspringen von den festgesetzten Baulinien im gesamten Plangebiet ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Treppenhäuser, vertikale Fassadenelemente usw. in einer maximalen Tiefe von 0,5 m zulässig.

3. In sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß § 11 BauNVO dürfen in den Bereichen, die zweigeschossig festgesetzt sind (zwingend oder als Höchstmaß), die festgesetzten Baulinien durch auskragende Dächer oberhalb des 2. Geschosses um bis zu 3,0 m überschritten werden.

4. In sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß § 11 BauNVO darf die festgesetzte Baugrenze entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes durch ein auskragendes Dach über dem Eingangsbereich um bis zu 5,0 m überschritten werden.

IV. Stellplätze, Nebenanlagen

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Stellplätze nach § 12 BauNVO nur innerhalb eines maximal 5,0 m tiefen, unmittelbar an die Verkehrsfläche (Planstraße) angrenzenden Bereiches zulässig.

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

3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb eines maximal 10,0 m tiefen, unmittelbar an die Verkehrsfläche (Planstraße) angrenzenden Bereiches zulässig. Die zulässige Grundfläche aller Nebenanlagen eines Grundstücks darf maximal 20 m² betragen. Notwendige Spielplatzanlagen für Kinder unter 6 Jahren sind auf die maximal zulässige Grundfläche von Nebenanlagen nicht anzurechnen.

V. 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 resuillierende Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

- im Lärmpegelbereich III mind. 35 dB
- im Lärmpegelbereich IV mind. 40 dB
- im Lärmpegelbereich V mind. 45 dB

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

2. An den im Bebauungsplan festgesetzten Seiten der Gebäude ist die Anlage von Balkonen, Loggien oder Terrassen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

VI. Grünordnung

1. Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baum darf nicht beschädigt oder beseitigt werden.

2. Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Baumstandorten sind standortgerecht, heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm in der Qualität 3 x v. anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind aus der Pflanzenliste auszuwählen. Versiegelungen jeder Art sind auf einer Fläche von mind. 5 m² um den Stamm herum nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ist je Hauptgebäude ein standortgerechter, heimischer Laubb Baum laut Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Pflanzenliste 1

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

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“.

§ 2

Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI)

1. Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.

2. Blickdichte Einfriedungen der Grundstücke entlang privater Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten.

3. Grundstückseinfriedungen aus lebenden Hecken dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten. Diese Einfriedungen sind aus standortgerechten Laubgehölzen laut Pflanzenliste 2 herzustellen.

Pflanzenliste 2:

a. Heimische Gehölze:

- Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna und C. laevigata)

b. Nicht heimische Gehölze:

- Forsythie (Forsythia x intermedia)
Tatarische Heckenkirsche (Lonicera tartarica)
Spirästrauch (Spiraea x arguta)
Pracht-Spiere (Spiraea x vanhouttei)

4. Für die Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Pyramiddächer mit gleichseitigen Dachneigungen zulässig. Andere Dachformen sind ausnahmsweise zulässig. Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig.

Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Der Abstand der Außenwände des obersten Geschosses zu den festgesetzten Baulinien muss mindestens 1,5 m betragen.

5. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

6. Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften § 2 Nr. 4 sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.

§ 3

Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen 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 BauNVO 1990)

- WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
SO1 1.4.2. Sondergebiet 1 "Verbrauchermarkt" (§ 11 BauNVO)
SO2 1.4.2. Sondergebiet 2 "großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1. Geschosflächenzahl GFZ als Höchstmaß 3,0 2.3. Baumassenzahl 0,95 2.5. Grundflächenzahl GR 618m² 2.6. Grundfläche gesamt II 2.7. Zahl der Vollgeschosse zwingend II als Höchstmaß TH 2.8. Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe OK Oberkante

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

- 3.3. Abweichende Bauweise 3.4. Baulinie 3.5. Baugrenze

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

- 6.1. Straßenverkehrsflächen 6.2. Strassenbegrenzungslinie
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche F+R Fuß- und Radweg
6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- öffentliche Grünfläche RRB Regenrückhaltebecken

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung 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.20, 25 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume Erhaltung: Bäume

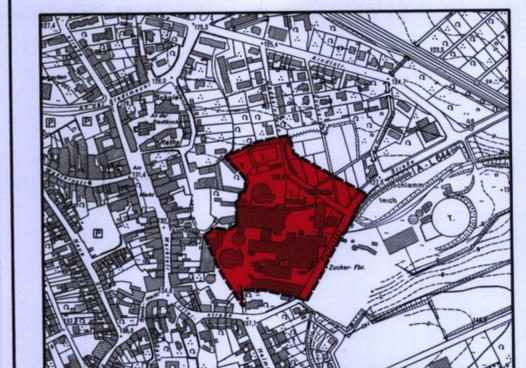
15. Sonstige Planzeichen

- ST 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
GFL 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
L 15.5. Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, zugunsten der Stadt Königslutter am Elm (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 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)

Darstellungen ohne Normcharakter

- III - V Sichtfeld
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Außenwohnbereiche (siehe textliche Festsetzung V.2)

Stadt Königslutter am Elm Bebauungsplan "Auf der Zuckerfabrik" zugleich 1. teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtzentrum I"



Übersicht 1:5000



NILEG Dienstleistungen

URKUNDE