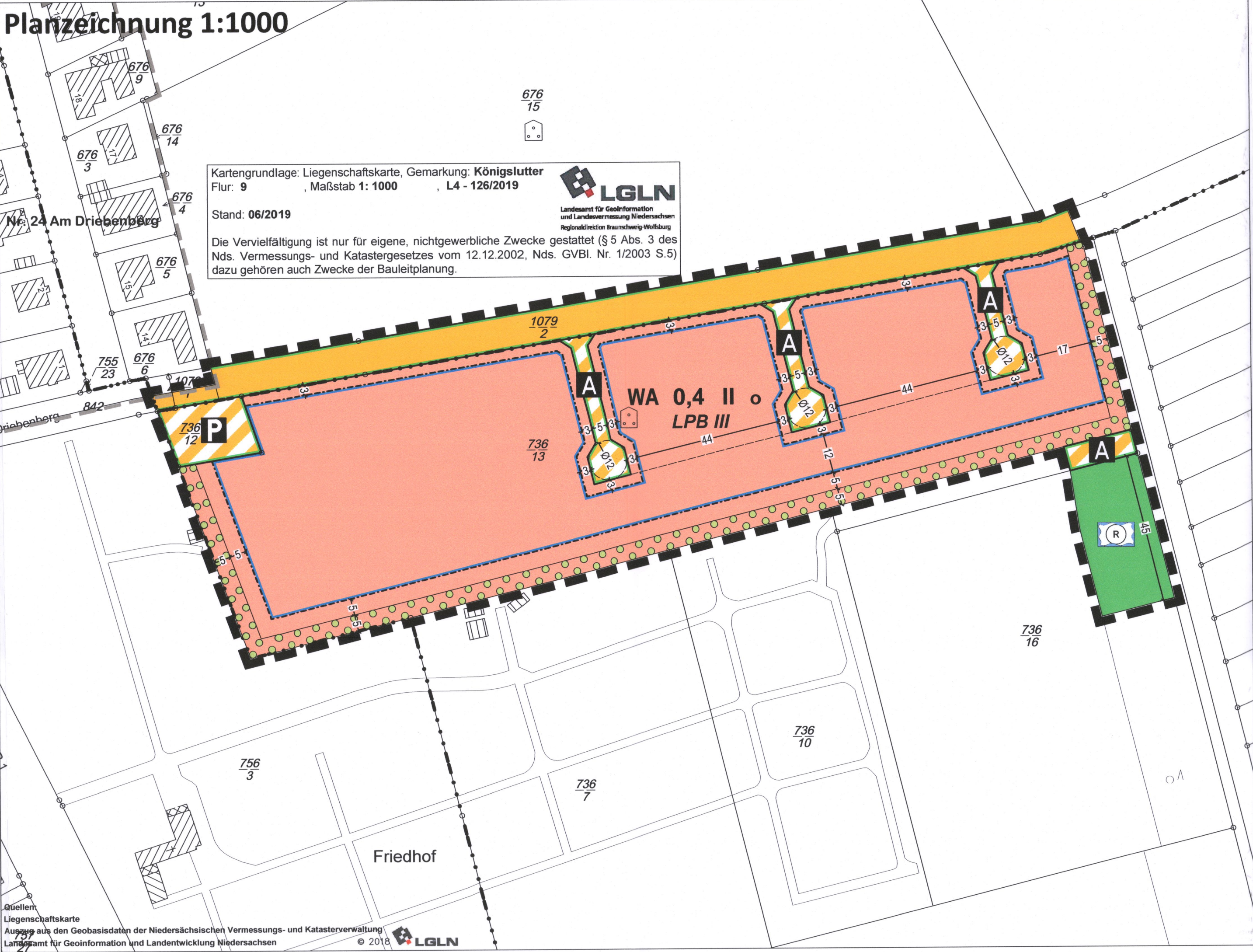


Planzeichnung 1:1000



Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2, 4 und 5

Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**O** Offene Bauweise  
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Öffentlicher Parkplatz  
Anliegerstraße

Grünflächen

Private Grünflächen  
Regenwasserrückhaltebecken, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24 "Am Driebenberg"  
Lärmpegelbereich, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 Baunutzungsverordnung (BauNVO))**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:  
Es sind nicht zulässig:  
Nr. 5 Tankstellen.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))**
  - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- Grünordnung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen am westlichen, östlichen und südlichen Rand des Baugebietes sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und durch die Pflanzung heimischer, standort- und landschaftsgerechter Laubgehölze wie Schlehe, Hartriegel, Hasel, Roter und Schwarzer Holunder, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche und Linde im erforderlichen Rahmen zu einer Baum-Strauch-Hecke ergänzen.
  - Sämtliche als zu pflanzend und zu erhalten festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend zu ersetzen.
- Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
  - Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
    - Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser von den bisher unbebauten Grundstücksflächen ist in dem Rückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation/ Vorflut abzugeben, welcher der Abflussmenge der unversiegelten Flächen von dem Grundstück entspricht.
    - Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)**
- Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Bundesstraße 1/ Bahntrasse vorbelastet.**

Passiver Schallschutz ist gem. DIN 4109 vorzunehmen:  
Für das Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich III. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"<sup>1)</sup> sind die maßgeblichen Außenlärmpegel der Herstellung baulichen Schallschutzes zugrunde zu legen:  
Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] 61 - 65

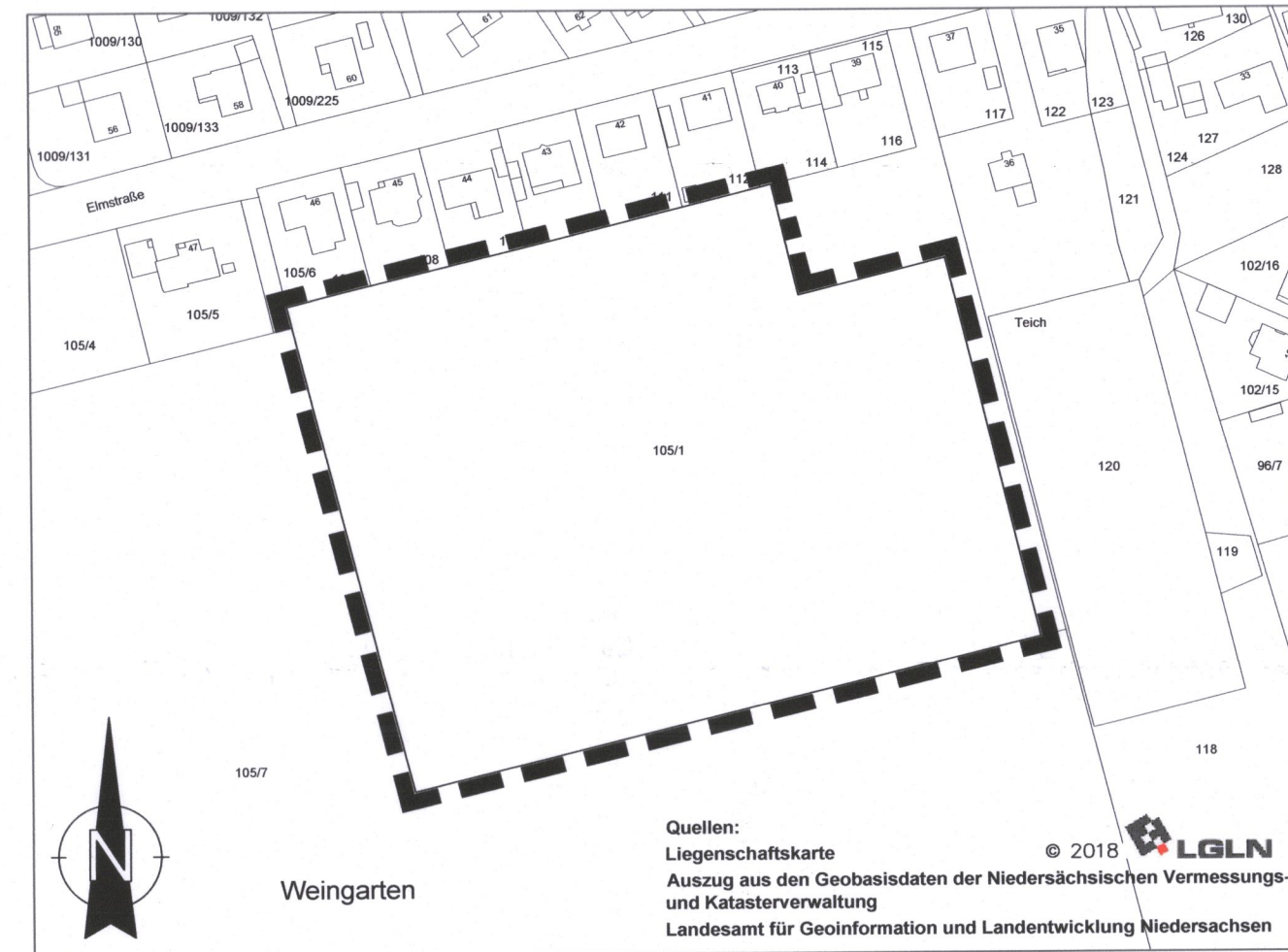
  - Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
  - Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.
  - Schlafräumen und Kinderzimmer sind vorzugsweise nach Westen auszurichten. Sollte dies nicht möglich sein, sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüguungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudesite besteht.
  - Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

<sup>1)</sup> Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt geben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2055, S. 941).

Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) ist die Erschließung der Baugrundstücke außerhalb des Zeitraums zwischen dem 15. März und dem 15. August durchzuführen.

Externe Ausgleichsfläche



Aus der Ökopol-Fläche der Stadt am Weingarten, Flurstück 105/1 der Flur 16 in der Gemarkung Königschlutter am Elm, werden dem vorliegen Bebauungsplan 4,12 Wertfaktoren zugeordnet.

Auf dem Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage "Am Weingarten" wurde 2009, nach der Grundstücksübergabe an die Stadt Königschlutter am Elm, eine Streuobstwiese entwickelt. Auf dieser neuen Ökotothfläche wurden somit vorgezogene Maßnahmen für künftige Eingriffe durchgeführt.  
Seither wurde das Gelände mit über 90 neuen Obstbäumen bepflanzt, der Altbaubestand mit über 100 Bäumen fachgerecht gepflegt. An einem sonnigen Standort wurde ein Steinhaufen für Eidechsen angelegt. Die an den Bäumen angebrachten Nistkästen werden von einem Sachkundigen betreut, regelmäßig gereinigt, repariert und auf Belegung kontrolliert. Die Nistkästen werden mindestens für eine Dauer von 15 Jahren hängen gelassen. Nach Ablauf des Zeitraums wird geprüft, ob eine Fortführung noch erforderlich ist, oder ob natürliche Quartiere im Umfeld den Verlust an potentiellen Nistmöglichkeiten bereits ersetzt haben. Die Grünlandentwicklung und -pflege erfolgt durch eine Schaffbeweidung.  
Auf Grund der Nähe zur angrenzenden privaten Obstwiese und ihrer Lage im Übergangsbereich zwischen Ortsrand und der offenen Landschaft ist die Streuobstwiese für den Naturschutz von besonderer Bedeutung, sowohl für den Biotopverbund als auch als Landschaftsbild prägendes Element der Kulturlandschaft. Die neue Ökotothfläche soll nun im erforderlichen Umfang für die Kompensation des vorliegenden Bebauungsplans zugeordnet werden.  
Auf der Fläche erfolgt eine Aufwertung um 6,75 Wertfaktoren. Davon sind 4,12 Wertfaktoren den Eingriffen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 "Schreiberkamp" mit ÖBV zugeordnet. Die verbleibenden 2,63 Wertfaktoren können Eingriffen im Rahmen zukünftiger Planungen in der Stadt Königschlutter zugeordnet werden.  
Damit erfolgt nicht nur der Ausgleich für die Eingriffe durch Versiegelungen, sondern auch für die artenschutzrechtlichen Eingriffe, die auf Grundlage der Potentialabschätzung im Bereich Vogel-, Fledermaus - und Reptilienarten anzunehmen sind.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- Räumlicher Geltungsbereich**  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 "Schreiberkamp".
- Sachlicher Geltungsbereich**  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken sowie die Gestaltung der Einfriedungen.

§ 2 Anzahl der Stellplätze und Garagen

In den Baugebieten sind je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zulässig sind lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder lebende Hecke aus standortheimischen Gehölzen in Verbindung mit grünem Maschendrahtzaun sowie Einfriedungen aus Metall, Holz oder als Trockenmauer und Ziegelmauer.  
Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat Stadt Königschlutter am Elm diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift in seiner Sitzung am 13.02.2020 als Satzung beschlossen.

Königschlutter am Elm, den 18.02.2020  
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Königschlutter am Elm, den 18.02.2020  
(Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:11.000)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2019).  
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.  
\*) Unzutreffendes bitte streichen  
Helmstedt, den 19.02.2020  
(Amtl. Vermessungsstelle)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Büro für Stadtplanung GbR  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig.  
Braunschweig, 17.02.2020  
(Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 04.12.2019 bis 10.01.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Königschlutter, den 18.02.2020  
(Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 13.02.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.  
Königschlutter, den 18.02.2020  
(Bürgermeister)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 19.02.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. 7 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.  
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 19.02.2020 in Kraft getreten.  
Königschlutter, den 18.02.2020  
(Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.  
Königschlutter, den .....  
(Bürgermeister)

Übersicht 1:5000



**Stadt Königschlutter**  
**Bebauungsplan Nr. 79 "Schreiberkamp"**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**