

B1) Textliche Festsetzungen

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Verkehrsflächen (nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind 2 hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² vorzusehen.
Die öffentlichen Baumscheiben und Grünstreifen sind mit standortgerechten Sträuchern und Stauden zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).
Zum Schutz der Leitungen und Wurzeln ist die DIN 1988 sowie das Merkblatt GW 125 aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten.
- Pflanzgebot auf privaten Grundstücken (nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 einheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zusätzlich sind auf den privaten Flächen, für die das Pflanzgebot besteht, ("Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") je 100 m² Pflanzfläche mindestens 50 Sträucher (Anfangsgröße 60 - 100 cm) anzupflanzen (siehe Pflanzliste).
- Flachdächer der Garagen, Carports sind flächendeckend und dauerhaft durch eine extensive Begrünung im Einschiebenaufbau zu begrünen.** Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen.
- Fassadenbegrünung der Schallschutzwand**
Die Schallschutzwand ist mit Rankpflanzen gemäß dem Grünordnungsplan ausgeprägt zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Ersatzpflanzungen**
Für die Flächen, für die eine Bindung für Bepflanzungen vorgesehen ist, sind bei eintretendem Abgang Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen fachmännisch so vorzunehmen, dass der Charakter und der Umfang wieder hergestellt wird. Dies gilt auch für die Fassadenbegrünung der Schallschutzwand.
- Kompensationsmaßnahme**
Eine öffentliche Grünfläche am nördlichen Ortsrand von Rottorf wird als Streuobstwiese hergestellt (siehe Grünordnungsplan).
- Bauverbotszone, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
Auf den nicht überbauten Abstandsflächen zur Straße sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig (mit Ausnahme der Abstandsflächen zum Verbindungsweg und zur Sunsteiner Straße).
Dies gilt auch für Nebenanlagen die nach der NBauO genehmigungsfrei sind. Hiervon ausgenommen sind erdgedeckte Lagerbehälter, nicht überdachte Stellplätze, Zaunstrukturen und Einfriedungen.
- Bodenversiegelung der privaten PKW-Stellflächen, Zufahrten und Gehwege (nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 14 (4) NBauO)**
Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung auf den Baugrundstücken sind unzulässig.
- Dorfgebiet mit Einschränkungen (nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB)**
Im Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes ist das schalltechnische Gutachten vom 01.02.2000 zu berücksichtigen.
Als aktive Schallschutzmaßnahme ist eine Schallschutzwand in Kombination mit einer giebelschützenden Reihe von Doppelhäusern vorgesehen.
Die Mindestgrößen der Schallschutzwand und der Häuser ist dem technischen Schallschutzgutachten zu entnehmen.
Ein Entwurf der Firma FIBAV, Königsutter, für die Art der Bebauung ist als Beispiel den Unterlagen beigelegt.

B2) Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung V+ E-Plan "Rottorf Ost III" in Rottorf, Stadt Königsutter am Elm (nach §§ 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Rottorf Ost III". Die Begrenzung ist im obigen Plan dargestellt.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude sind nur Dachendeckungen aus gebranntem Ton oder aus Betondachsteinen in roten oder braunen Farbtönen zulässig;
Farbe braun RAL 8012, 8015,
rot RAL 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016.
Glasierte (glänzende) Dachendeckungen sind nicht zulässig!

§ 4 Abweichend von § 3 sind grundsätzlich Dachendeckungen zum Zwecke der Solarenergienutzung und begrünte Dächer zulässig

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 9 (1) BauGB und § 56 Nr. 3 NBauO)

Die Maximalhöhe von Einfriedungen im Geltungsbereich des V+E-Planes beträgt 1,20 m über der fertigen Geländeoberfläche. Abweichend hiervon beträgt im Bereich des Verbindungsweges die Maximalhöhe von Einfriedungen 0,80 m.
Einfriedungen, die an Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind nur in folgender Ausführung zulässig:

- als freiwachsende oder geschnittene Hecke aus Laubgehölzen oder als freiwachsende oder geschnittene Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit Maschendrahtzaun. Der Maschendraht muss innerhalb der Hecke oder auf der von der Straße oder öffentlichen Grünfläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.
- als Staketenzäune in natürlicher, brauner oder grüner Farbgebung.
- als Zaunsockel sind zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

Pflanzliste für die textlichen Festsetzungen

Einheimische Laubbäume, Sträucher und Stauden, Kletterpflanzen

Bäume

Acer platanoides
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Malus domestica
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus domestica
Pyrus communis
Pyrus pyramidalis
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Salix caprea
Salix fragilis
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Sträucher und Stauden

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Ribes uva-crispa
Ribes nigrum
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix spec.
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus
Geranium macrantha
Potentilla fruticosa
Spiraea bumalda

Kletterpflanzen für Schallschutzwand

Clematis vitalba
Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe
Efeu

SATZUNG

über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Rottorf Ost III"

Aufgrund des § 10 BauGB 98 sowie nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 06.06.86 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.86 (Nds. GVBl. S. 323) wird nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Königsutter vom 14.12.2000 folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Rottorf Ost III" bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) erlassen.

Teil A Vorhaben- und Erschließungsplan Maßstab: 1 : 500
Teil B B1) Textliche Festsetzung B2) Örtliche Bauvorschrift
Teil C Begründung

1. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden am 15.06.2000.

Königsutter, den 23.01.2001

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

2. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden konnten, sind mit Schreiben vom 31.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königsutter, den 23.01.2001

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.07.2000 und ergänzend am 14.12.2000 geprüft.

Königsutter, den 23.01.2001

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

4. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.03.2000).
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.

Heimstedt, den 25.01.2001

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B1) und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Teil B2) mit den dazugehörigen Begründungen (Teil C) wurde am 14.12.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Königsutter, den 23.01.2001

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

6. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B1), der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Teil B2) und den Begründungen (Teil C) einschließlich der vermögensrechtlichen Aspekte, wird hiermit ausgefertigt.

Königsutter, den 23.01.2001

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

7. Der Satzungsbeschluss über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 22.12.2000 in Kraft getreten. (Amtsblatt Nr. 53 des Landkreises Helmstedt)

Königsutter, den 23.01.2001

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

Planzeichenerklärung (Planz. V 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 Bau NVO)
MD Dorfgebiet (§5 Bau NVO)
MDa Dorfgebiet, eingeschränkt (s. textl. Festsetzungen Ziff.9)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 - 0,5 Geschossflächenzahl

0,3 - 0,4 Grundflächenzahl

FH Zahl der Vollgeschosse
FH Firsthöhe über Straßenachse der K 9, Grundstücksmittel

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Geplante Grundstücksgrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, Fahrbahn

Straßenbegrenzungslinie (gleichz. Grundstücksgrenze)

Öffentliche Parkfläche

Fußweg / Verbindungsweg

Einfahrt

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Laubbaum mit Baumscheibe $\geq 5 \text{ m}^2$

Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzungen Ziff. 2)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (s. textl. Festsetzungen Ziff. 9)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung

Schallschutzwand $h \geq 2,50 \text{ m}$ als aktive Schallschutzmaßnahme mit Fassadenbegrünung (s. textl. Festsetzungen Ziff. 4)

Nr. Baugrundstück

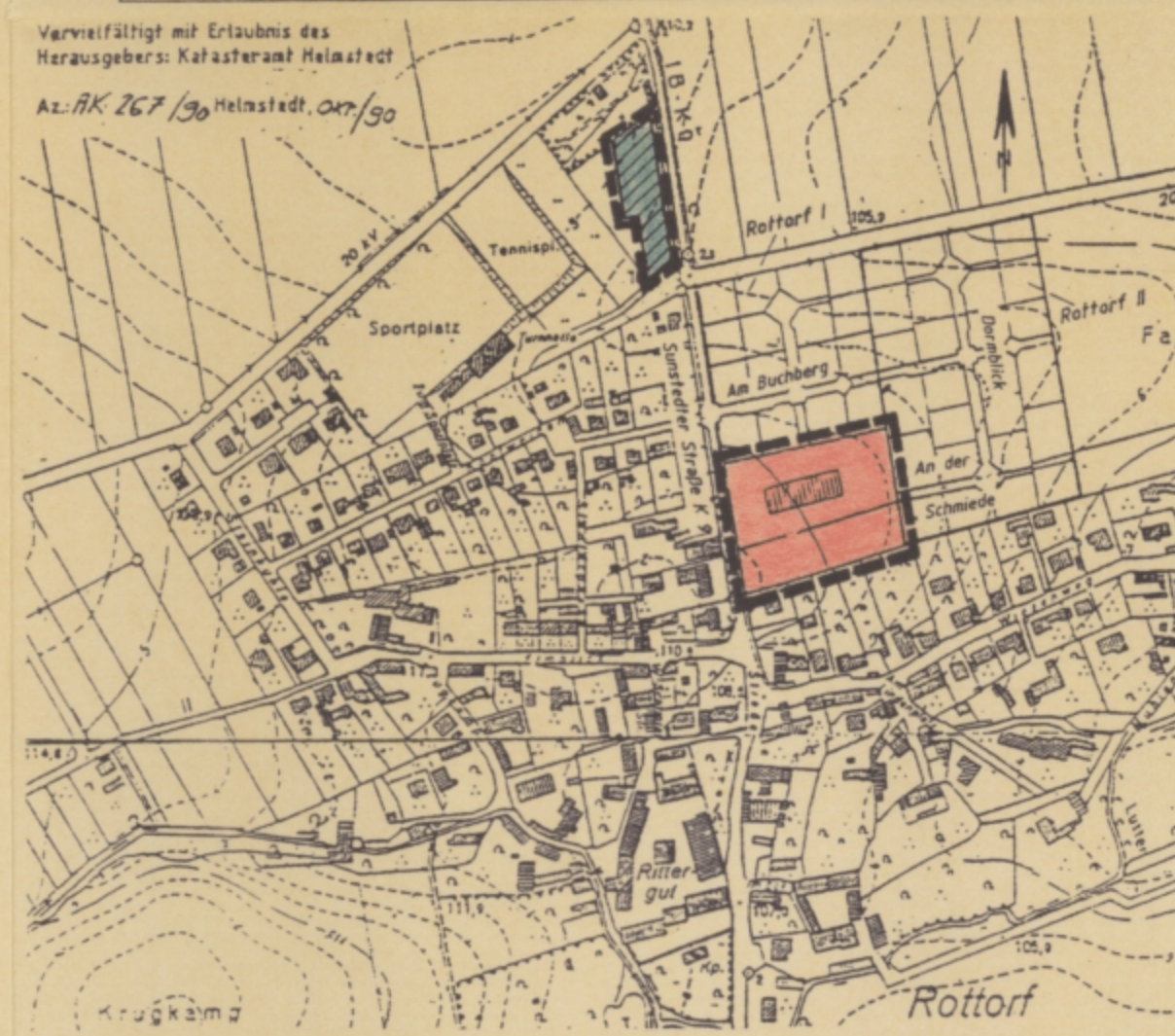
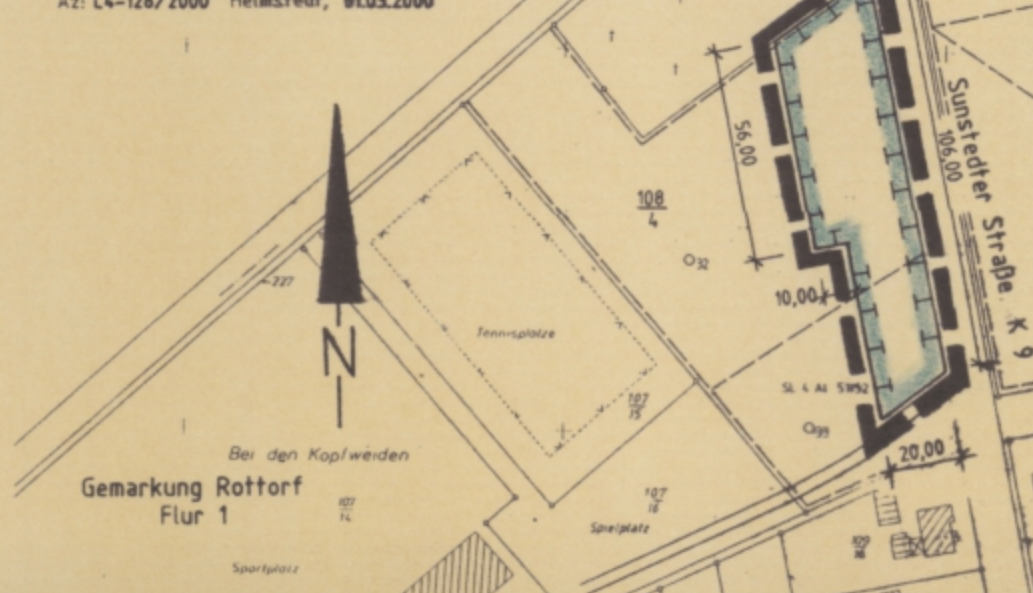
Straßenbeleuchtung

Vorhandene Holzschene wird abgerissen

Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzungen Ziff. 6)

Planzeichnung der Kompensationsfläche M. 1:2.000

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Helmstedt
AZ: L4-128/2000 Helmstedt, 01.03.2000



IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Wohngebiet "Rottorf Ost III"

Stadt Königsutter am Elm, Ortsteil Rottorf

SATZUNG		M. 1:500
über den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. Bau NVO 1990/93 Teil A und B		Anlage
Vorhabenträgerin: I. Rutsch Erschließungsgesellschaft mbH		URKUNDE
Nordsteimke Holzchaussee 13 Telefon 05363/73176 Telefax 05363/4515 38446 Wolfsburg		Nordsteimke Holzchaussee 13 Telefon 05363/73176 Telefax 05363/4515 38446 Wolfsburg
Datum: 15.03.2000		Datum: 15.03.2000 / 03.07.2000 / 23.01.01