

Teil A) Planzeichnung
M 1:500

Gemarkung Rottorf
Flur 1

← nach nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Rottorf / Königsutter
Flur 1, Maßstab 1:500, L4-128/2000
Stand 01.03.2000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S.345) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

B1) Textliche Festsetzungen

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf 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 1998 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 Laubbaum 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 Einsichtenaufbau 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 angeprägt 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).
- Bauerbotzzone, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
Auf den nicht überbaubaren Abstandsflächen zur Straße sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig (mit Ausnahme der Abstandsflächen zum Verbindungsweg und zur Sunsteter Straße). Dies gilt auch für Nebenanlagen die nach der NBOA genehmigungsfrei sind. Hiervon ausgenommen sind erdgedeckte Lagerbehälter, nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Einfriedungen.
- Bodenversiegelung der privaten PKW-Stellflächen, Zufahrten und Gehwege (nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 14 (4) NBOA)**
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 schallschützende Gutachten vom 01.02.2000 zu berücksichtigen. Als aktive Schallschutzmaßnahme ist eine Schallschutzwand in Kombination mit einer giebelständigen 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 NBOA)

- § 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-, Walm- 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 Dachdeckungen 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) Dachdeckungen sind nicht zulässig!
- § 4 Abweichend von § 3 sind grundsätzlich Dachdeckungen zum Zwecke der Solarenergienutzung und begrünte Dächer zulässig.**
- § 5 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 9 (1) BauGB und § 56 Nr. 3 NBOA)**
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 öffentliche 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 Staketzäune in natürlicher, brauner oder grüner Farbgebung.
 - Zaunsockel sind zulässig.
- § 6 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBOA, 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 | Spitz-Ahorn (öffentl. Baumscheibe) |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Malus domestica | Kultur-Äpfel |
| Malus sylvestris | Wild-Äpfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus domestica | Pflaume |
| Pyrus communis | Kultur-Birne |
| Pyrus pyraister | Wild-Birne |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Salix caprea | Bal-Weide |
| Salix fragilis | Bruch-Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Eisbäre |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
- Sträucher und Stauden**
- | | |
|----------------------|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartnigel |
| Corylus avellana | Hassel |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrippiger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix spec. | heimische strauchige Weiden |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |
| Geranium macrantha | Storchschnabel (öffentl. Grünstreifen) |
| Potentilla fruticosa | Fingerringkraut (öffentl. Grünstreifen) |
| Spirea bumolda | Spiertstrauch (öffentl. Grünstreifen) |
- Kletterpflanzen für Schallschutzwand**
- | | |
|------------------|----------------------|
| Clematis vitalba | Gewöhnliche Waldrebe |
| Hedera helix | 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 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.
Helmstedt, den 25.01.2000

(Bürgermeister) (Leiter des Katasteramtes)

5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) 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 B), 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)

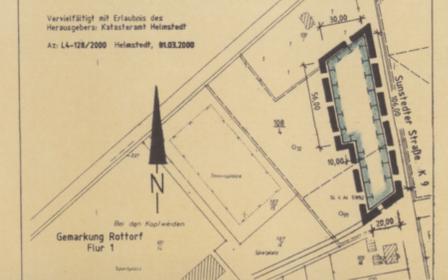
7. Der Satzungsbeschluss über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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 Erförschen von Schadensansprüchen (§§ 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)

Planzeichnerklärung (Planz. V 90)

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 Bau NVO)
MD Dorfgebiet (§5 Bau NVO)
MDa Dorfgebiet, eingeschränkt (s. textl. Festsetzungen Ziff.9)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 - 0,6 Geschossflächenzahl
0,3 - 0,4 Grundflächenzahl
FH Zahl der Vollgeschosse
Firsthöhe über Straßenachse der K 9, Grundstücksmittig
- Bauweise, Baulinien, Bauzonen**
o Offene Bauweise
△ Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Geplante Grundstücksgrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche, Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie (gleichz. Grundstücksgrenze)
Öffentliche Parkfläche
Fußweg / Verbindungsweg
Einfahrt
- Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Laubbaum mit Baumscheibe ≥ 5 m²
Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzungen Ziff. 2)
- Sonstige Planzeichnungen**
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 = 2,50 m als aktive Schallschutzmaßnahme mit Fassadenbegrünung (s. textl. Festsetzungen Ziff. 4)
Nr. Baugrundstück
Straßenbeleuchtung
Vorhandene Holzschewe 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
AL-K 12/2000 Helmstedt, 01.03.2000



ABGRENZUNGSSKIZZE "ROTTORF OST III" M. 1:500
GELTUNGSBEREICH
KOMPENSATIONSFLÄCHE

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

URKUNDE

Vorhabenträgerin:
I. Rutsch
Erschließungsgesellschaft mbH

Entwurf:
INGENIEURBÜRO
PETER RUTSCH

Nordsteimke Holzchusssee 13
Telefon 05363/73176
Telefax 05363/4515
38446 Wolfsburg

Nordsteimke Holzchusssee 13
Telefon 05363/73176
Telefax 05363/4515
38446 Wolfsburg

Datum: 15.03.2000 Datum: 15.03.2000 / 03.07.2000 / 23.01.01