

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1, 2 und 3

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Ableitung Oberflächenwasser siehe textliche Festsetzung Ziff. 5
①+② Leitungsrecht, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger
③ Leitungsrecht für Rügolen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1

Geltungsbereich II "Ausgleichsmaßnahme" siehe textliche Festsetzung Ziff. 9

A - derzeitiger Waldrand
B - Waldrandentwicklung
C - Kalk-Magerrasen-Entwicklung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Für die allgemeinen Wohngebiete im Nahbereich der Bundesautobahn A2 wird zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm passiver Schallschutz festgesetzt.
 - Gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") ist bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Lärmpegelbereich III ein resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von 35 dB einzuhalten. Für die straßenabgewandten Hausseiten resultiert höchstens der Lärmpegelbereich II, entsprechend ist hier ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von 30 dB einzuhalten. Gleiches gilt für Häuser, die gesamt im Lärmpegelbereich II liegen.
 - Im gesamten Plangebiet gilt, dass Schlafräume und Kinderzimmer, deren Fensteröffnungen ausschließlich zur Bundesautobahn ausgerichtet sind, mit schalldämmten Lüftungsöffnungen zu versehen sind.
 - Für den Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächen sind von der Straßenbegrenzungslinie, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt:
Zulässig sind nur Einfriedungen und Stellplätze.
- Für das allgemeine Wohngebiet (WA) nördlich der Alten Dorfstraße ist sicherzustellen, dass auf den Grundstücken für anfallendes Oberflächenwasser der maximal zulässige Drosselabfluss von 1 l/s als Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal eingehalten wird. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhalteanlagen, die je versiegelter Grundstücksfläche von 1 m² ein Speichervolumen von 21 l vorhalten, vorzusehen, wie z. B. oberirdische Mulden, unterirdische Zisternen.
 - Für das allgemeine Wohngebiet (WA) südlich der "Alten Dorfstraße" erfolgt keine Einleitung von Oberflächenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation; anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln und anschließend geordnet zu versickern. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhalteanlagen, die je versiegelter Grundstücksfläche von 1 m² ein Speichervolumen von 70 l und eine versickerungsfähige Fläche von 0,16 m² vorhalten, nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Einzelnachweis zur Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen ist zulässig.
 - Für das allgemeine Wohngebiet (WA) südlich der "Alten Dorfstraße" ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die geordnete Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grundlage von 3 b) nachgewiesen wird.

- Für die Versiegelung der Baugrundstücke sind je Grundstück ein heimischer Laubbaum der Arten Eberesche, Birke, Eiche, Vogelkirsche, Linde oder Esche oder alternativ 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
 - Auf den Baugrundstücken sind Nadelgehölze nur als Einzelgehölze zu pflanzen.

- Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist Folgendes zu beachten:
Nr. ①+② Für die Breite des Leitungsrechtes ist nur eine Bepflanzung mit Sträuchern vorzunehmen.
Nr. ③ Für die Entwässerungsmulde erfolgt eine geeignete extensive Raseneinsaat.

- Innerhalb der mit ① gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Anpflanzungen wie folgt vorzunehmen:
 - Innerhalb eines 2,50 m breiten Grünstreifens zu den privaten Grundstücken hin, sind im Abstand von 10 m Bäume 2. Ordnung wie z. B. Hainbuche, Eberesche, Apfeldorn oder Wildbirne mit einem Stammdurchmesser von 16-18 cm zu pflanzen. Unterhalb der Bäume ist eine Extensivraseneinsaat vorzunehmen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.
 - Angrenzend zum Graben ist ein 2,50 m Unterhaltungsweg als Grasweg anzulegen.
 - Am Übergang zur freien Feldflur ist ein Graben mit Sohlschwelen anzulegen auf einer Breite von 2,50 m.

- Innerhalb der mit P gekennzeichneten privaten Grünfläche sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt vorzunehmen:
 - Innerhalb der 5 m breiten privaten Grünfläche ist je 3 m² Bepflanzungsfläche mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Je 40 m² Bepflanzungsfläche sind mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Vogelkirsche, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

- Für den Verlust der 5 Obstbäume südlich der Alten Dorfstraße im Plangebiet ist eine Erstbepflanzung mit 5 Wildobstbäumen, z. B. Prunus avium, Sorbus aucuparia als Hochstamm-Bäume südlich der Alten Dorfstraße östlich des Plangebietes in Richtung Uhry an von der Stadt Königslutter festzulegenden Standorten vorzunehmen.

- Externe Ausgleichsmaßnahme.
Auf dem Flurstück 1/5, Flur 1 in der Gemarkung Rieseberg (Flächenpool) ist auf einer Flächengröße von 1.700 m² eine externe Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a (3) BauGB durchzuführen. Die Maßnahme ist gemäß § 135a BauGB den Vorhaben im Geltungsbereich I des Bebauungsplanes zugeordnet.

Innerhalb dieser Fläche gilt Folgendes:

- Die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist aufzugeben.
- Auf der vorhandenen Grünlandseinsaat wird ein Kalkmagerrasen entwickelt.
- Die Fläche ist durch regelmäßige Beweidung vor Verbuschung zu schützen. Im Anschluss an den vorhandenen Wald findet eine Waldrandentwicklung ohne Beweidung statt.
- Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und vor entgegenstehenden Nutzungen zu schützen.

HINWEISE:

Gemäß § 14 (4) NBauO sind Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen wasserundurchlässig herzustellen.

Bei größeren Umbauten sowie Neubauten muss die geplante Entwässerung zum Bauvorhaben mit dem Abwasserbeseitigungsbetrieb der Stadt Königslutter am Elm (ABK) abgestimmt werden. Hierzu ist ein gesonderter Entwässerungsantrag beim ABK einzureichen. Hinsichtlich der Einleitung von Niederschlagswasser ist dabei die textliche Festsetzung Ziff. 3 zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

- Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "KRÜCKEN II". Die Begrenzung ist in der Anlage dargestellt.
- Sachlicher Geltungsbereich
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO in der jeweils geltenden Fassung und für Einfriedungen.

§ 2 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- Dachformen
Dächer der Hauptgebäude sind als begrünte Dächer in beliebiger Neigung oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 28° bis max. 48° auszuführen.
- Dachdeckung
Für nicht begrünte geneigte Dächer sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton zulässig.
Für die Eindeckung ist nur Material mit ortsüblicher Farbgebung in den Farben orange, rot, braun und grau, wie folgt, zu verwenden:

Farbreihe ORANGE	Farbreihe ROT
RAL 2001, 2002, 2003, 2004	RAL 3000, 3003, 3011, 3013

Farbreihe GRAU	Farbreihe BRAUN
RAL 7010, 7013, 7024, 7026	RAL 8007, 8011, 8012, 8017.

Zulässig sind auch handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.
Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden.
Für Wintergärten, Carports und überdeckte Terrassen sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichen Kunststoff zulässig.
Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.
Für die Dächer der Garagen und Nebengebäude gilt:
- bis 30 m² Dachfläche und über 25° Dachneigung keine Einschränkungen
- über 30 m² Dachfläche und unter 25° Dachneigung ausschließlich Dachbegrünungen.

§ 3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m als lebende Hecken und 0,80 m als senkrecht stehende Holzlatenzäune mit Hinterpflanzung einer lebenden Hecke zulässig.
Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 0,35 m über Oberkante Straße zulässig.
Pfeiler und Tor dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT zuwider handelt.
Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und die Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Königslutter, den 19.08.08

(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.08.08 ortsüblich bekannt gemacht.

Königslutter, den 19.08.08

(Bürgermeister)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.12.2006).
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.

Wolffenbüttel, den 2.5.2008

(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.11.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.11.07 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 11.12.2007 bis 11.01.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Königslutter, den 19.08.08

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 21.02.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Königslutter, den 19.08.08

(Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 06.06.08 im Amtsblatt Nr. 22 für den Landkreis Helmstedt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 06.06.2008 in Kraft getreten.

Königslutter, den 19.08.08

(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Königslutter, den 19.08.08

(Bürgermeister)



STADT KÖNIGSLUTTER
ORTSTEIL OCHSENDORF

KRÜCKEN II
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ZUG. 1. ÄNDERUNG KRÜCKEN I
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10(3) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig