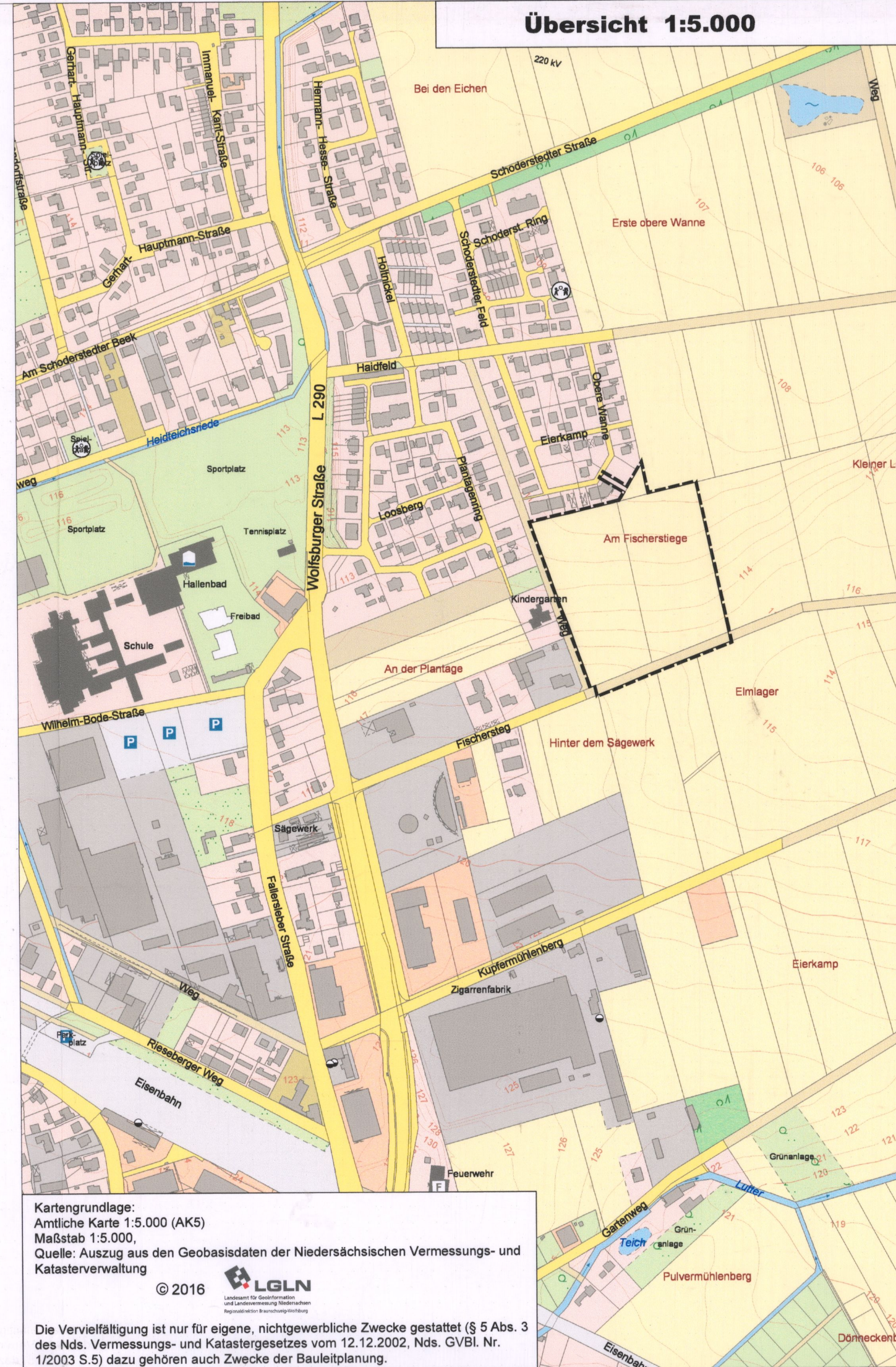


- Zeichenerklärung:**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - o** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - FHmin** Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Mindest- und Höchstmaß [m] (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - FHmax** Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß, bei zwei Werten für flache/giebelige Dächer [m] (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Fuß- und Radweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Parkplatzfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
  - mit Leitungsrecht (L) bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten des Trägers der Abwasserentsorgung sowie des Trägers der Trinkwasserversorgung zu belastende Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Kennzeichnungen: A bis F
  - Fläche für Regenrückhaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Flächen mit einer aufschließenden Bedingung für das Baurecht** (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
  - Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Höhenlinie, Übernahme aus der AK5**

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte,  
Gemarkung: Königsutter, Flur 7  
Maßstab: 1:1.000, L4 - 15/12/2015, Stand: 04/2015  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und  
Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche  
Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des  
Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche  
Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches  
GVBl. 2003, Seite 5).



Kartengrundlage:  
Amtliche Karte 1:5.000 (AK5)  
Maßstab: 1:5.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung  
© 2016  
LGLN  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3  
des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr.  
1/2003 S.5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- ausgeschlossen.

### 2. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Giebelige Dächer im Sinne der Festsetzung über die Firsthöhe haben eine Neigung  $\geq 20^\circ$  und Flachdächern  $< 20^\circ$ .
- (2) Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.
- (3) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

### 3. Stellung der Gebäude

- (1) Die Hauptgebäude sind mit ihrer Längsachse parallel zu einer anliegenden Straßenbegrenzungslinie oder senkrecht dazu auszurichten.

### 4. Schutz vor Gewerbelärm

- (1) Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche soll eine Riegelbebauung als Schallschutzanlage mit einer wirksamen Höhe von mindestens 9 m und einer Länge von mindestens 53 m als geschlossener Baukörper errichtet werden. Die Realisierung dieser Schallschutzbebauung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgesichert. Dort sind Wohn- und Schlafräume mit offenbaren Fenstern in den nach Südwesten und Südosten gerichteten Fassaden nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der mit „C“ bezeichneten Fläche dürfen die dort für zulässig erklärten Vorhaben erst dann ausgeführt werden, wenn der Baukörper entsprechend Abs. 1 errichtet worden ist. Er gilt in diesem Sinne als errichtet, wenn der Rohbau einschließlich des Daches und der Fenster fertiggestellt ist.
- (3) Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche sind die Hauptgebäude mit ihrer Längsachse parallel zur anliegenden Straßenbegrenzungslinie oder senkrecht dazu auszurichten. Dort sind Wohn- und Schlafräume mit offenbaren Fenstern in den nach Südwesten und Südosten gerichteten Fassaden nicht zulässig.
- (4) Innerhalb der als Lärmpegelbereich II festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich II der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- (5) Innerhalb der als Lärmpegelbereich III festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

### 5. Vorzone/Vorgarten

- (1) Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, dem MI2 und MI3 im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig.
- (2) Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, dem MI2 und dem MI3 im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.
- (3) Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Weitere Höhenunterschiede in der Vorzone sind mit begrünten Böschungen zu überwinden deren Neigung 1:1,5 nicht übersteigen.

### 6. Grundstückszufahrten

- (1) Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, dem MI2 und dem MI3 maximal eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.

### 7. Straßenbäume

- (1) Innerhalb der Planstraße A sind mindestens 10 und innerhalb der Planstraße B mindestens 5 mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

## Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich  
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Fischerstiege“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- (2) Sachlicher Geltungsbereich  
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

### § 2 Dächer

- (1) Giebelige Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischem Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.
- (2) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig.
- (3) Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind dauerhaft zu begrünen.
- (4) Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 bis 3 ausgenommen.

### § 3 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:
- als lebende Hecke aus Laubgehölzen;
  - als Maschendraht oder Stabmattengitterzäune nur in Kombination mit einer Hecke aus Laubgehölzen;
  - als massive Mauer aus Naturstein, Mauerziegel oder verputzt. Hierbei ist die Oberfläche der Mauer hinsichtlich Materialität und Erscheinungsbild der Fassadenoberfläche des Hauptgebäudes auf dem Grundstück anzupassen;
  - als Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung.
- (2) Erschließungsseitig sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 und 4 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des §§ 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass  
die Abschrift des Bebauungsplanes mit der  
vorgelegten Urkunde übereinstimmt.

Königsutter am Elm, 15.02.2017

Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
(Bäcker)



## Verfahrensvermerke

### Verfahren bis zum Satzungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königsutter hat in seiner Sitzung am 8.7.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Fischerstiege“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.7.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königsutter am Elm hat am 14.6.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.6.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.7.2016 bis 12.8.2016 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss  
Der Stadtrat der Stadt Königsutter am Elm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 29.9.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königsutter am Elm, den 01. Nov. 2016  
L.S.  
gez. Hoppe  
Hoppe  
Bürgermeister

### Plangrundlage

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber:  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Wolfsburg Katasteramt Helmstedt

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 4/2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Helmstedt, den 25.10.2016  
L.S.  
gez. Wiesenberg  
LGLN, RD Wolfsburg  
Katasteramt Helmstedt

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden von Büro Brokof & Voigts, Lindenplatz 1, 38373 Frellstedt verfasst.

Frellstedt, den 21.10.2016  
L.S.  
gez. Voigts

### Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.12.2016, im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. 50, Jahrgang 69, bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist am 28.12.2016 rechtskräftig geworden.

Königsutter am Elm, den 09. Jan. 2017  
L.S.  
gez. Hoppe  
Hoppe  
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Königsutter am Elm, den  
L.S.  
Hoppe  
Bürgermeister

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Königsutter am Elm diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Königsutter am Elm, den 01. Nov. 2016  
L.S.  
gez. Hoppe  
Hoppe  
Bürgermeister

Abschrift

Stadt Königsutter  
Bebauungsplan "Am Fischerstiege"  
zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplans "Haidfeld I"  
mit örtlicher Bauvorschrift