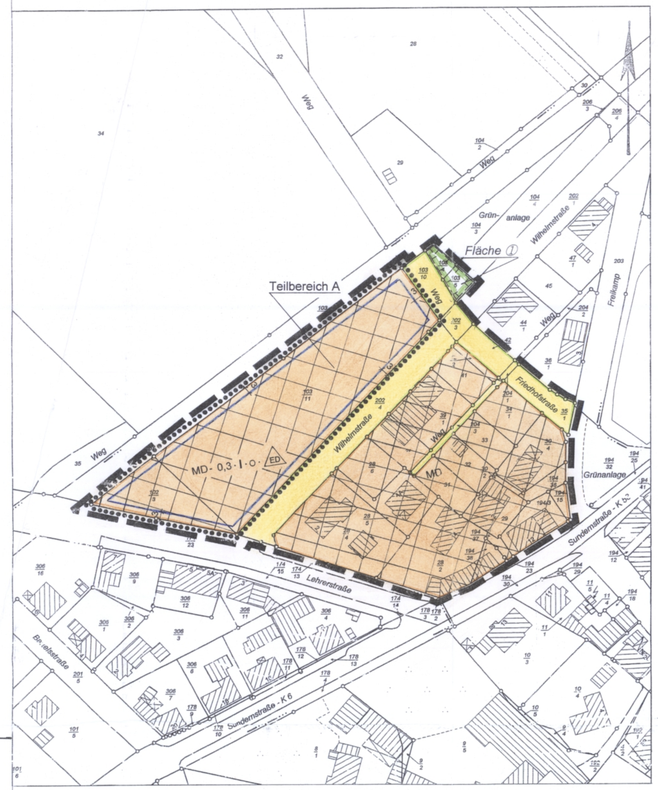


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466))

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Fläche ① - ③ — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 1 bis Nr. 5

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - Teilbereich A (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches – Teilbereich B (§ 9 Abs. 7 BauGB)

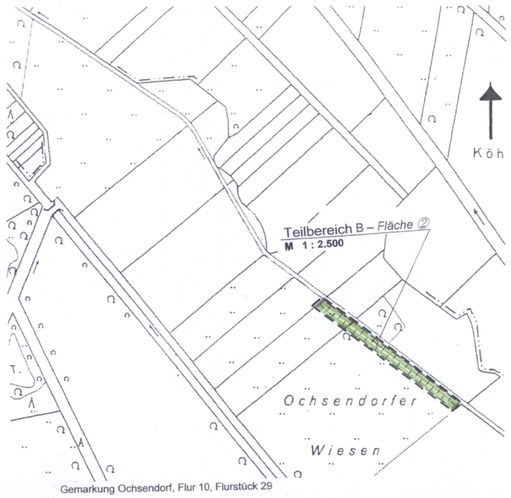
Grenze der örtlichen Bauvorschrift

Hinweis

I. Der gesamte Planbereich ist nachts durch Verkehrslärm vorbelastet (siehe hierzu das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten). Die Berechnung der Verkehrslärmsituation hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 60, nach 50 dB(A) während der Tageszeit unterschritten, in der Nachtzeit dagegen um bis zu 4 dB(A) überschritten werden.

II. Zur Regenwassernutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) wird der Einbau einer Zisterne empfohlen.

Verantwortlich für den Inhalt
Behörde für GLL Wolfsburg
- Katasteramt Helmstedt -
Bearbeitet durch
Behörde für GLL Wolfsburg
Katasteramt Helmstedt -
Zeichen: A - 293/2006



Gemarkung Ochsendorf, Flur 10, Flurstück 29

Gemarkung Rieseberg, Flur 1, Flurstück 1/5

Textliche Festsetzungen

1. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorzunehmen:

   Fläche ①
   Im Plangebiet – Teilbereich A – ist innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine vier- bis fünfreihigen Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Sträuchern und einzelnen niedrigen Bäumen anzupflanzen. Verwendung finden sollen folgende Arten:
   Crataegus monogyna / C. laevigata (Eingriffeliger / Zweigriffeliger Weißdorn), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose),Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche), Ulmus minor (Feld-Ulme), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

   Fläche ②
   Im Plangebiet – Teilbereich B – wird eine 1.836 m² große Teilfläche eines am Grenzgraben in der Schunter-Niederung südöstlich von Ochsendorf gelegenen Flurstücks zu einem Biotopkomplex aus Uferstaudenflur und Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Bereiche entwickelt.

   Fläche ③
   Im Plangebiet – Teilbereich B – wird auf einer Fläche von 373 m² die artenarme Grünland-Ansaat der Vornutzung durch Schafbeweidung zu einem Kalk-Magerrasen entwickelt.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf den privaten Grundstücksflächen pro Grundstück 1 Obstbaum- Hochstamm oder Laubbaum als Einzelbaum anzupflanzen. Verwendung finden sollen folgende Arten:
   Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle (bei stärkerer Nässe im Boden)), Betula pendula (Hänge-Birke), Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn (Baumform)), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Salix alba (Silber-Weide), Salix caprea (Sal-Weide), Sorbus aucuparia (Eberesche).

   Als ursprünglich nicht heimisches, aber seit langem in Europa kultiviertes Gehölz kann auch der Schwarze Maulbeerbaum (Morus nigra) gewählt werden.

3. Die Anpflanzung von Koniferen ist nur als Einzelgehölz zulässig.

4. Die in Nr. 1 (*Fläche ①*) und Nr. 2 genannten anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.

5. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt sind.
   Die Ausgleichsmaßnahmen (Fläche ①,② und ③) werden den Baugrundstücken im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

6. **Auf jedem Baugrundstück ist das durch Versiegelung und Überbauung angesammelte Niederschlagswasser in flachen und begrünten Mulden, die einen Notüberlauf besitzen, zu sammeln, damit das abgeleitete Niederschlagswasser versickern und verdunsten kann. Hierzu ist auf jedem Baugrundstück pro 100 m² versiegelter und überbauter Fläche eine Versickerungsmulde mit einer Flächen von 22 % und einer Einstau-Muldentiefe von mindestens 12 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.**

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 – Geltungsbereich

1.1. **Räumlicher Geltungsbereich**
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße“.
Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 **Sachlicher Geltungsbereich**
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachform, Dachneigung und Material), der straßenseitigen Einfriedung sowie der Grundstücksbefestigungen.

§ 2 – Dächer

2.1 **Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 28° bis 48° auszuführen. Begrünte Dächer sind in beliebiger Form zulässig.**

2.2 **Für alle geneigten, nicht begrünten Dachflächen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebrannten Ton und Beton in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:**

Farbreihe Orange
RAL 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2010
Farbreihe Rot
RAL 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 3022
Farbreihe Braun
RAL 8007, 8011, 8012, 8015, 8016, 8017
Farbreihe Grau
7010, 7013, 7024, 7026
Farbreihe Schwarz
9004, 9005, 9011, 9017

und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.

2.3 **Dachflächen von Wintergärten, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und überdachte Terrassen können abweichend davon auch aus Glas oder Glas ähnlichen Kunststoffen ausgeführt werden.**

2.4 **Dachflächen von untergeordneten Nebengebäuden i.S von § 14 BauNVO können abweichend auch aus Pappdeckung ausgeführt werden.**

2.5 **Auf allen Dachflächen sind im Sinne der Gewinnung alternativer Energien Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen zulässig.**

§ 3 – Einfriedungen
Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur in einer Höhe bis zu 0,80 m über dem Bezugspunkt als lebende Hecken und / oder als senkrechtstr hende Holzlattenzäune zulässig. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 0,35 m über dem Bezugspunkt zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

§ 4 - Grundstücksbefestigungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, dass ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird.

§ 5 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden -/-~~ nebenstehenden / ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden -/-~~ nebenstehenden / ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Königslutter am Elm, den 31.10.2007
i.V.
Bürgermeister/in

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.07.06 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.06 ortsüblich bekannt gemacht.

Königslutter am Elm, den 31.10.2007
i.V.
Bürgermeister/in

Planunterlage

Kartengrundlage:
Maßstab: 1 : 1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters ~~und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach~~ (Stand vom 05/2006).
~~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.~~

Helmstedt, den 30.10.07
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 13.06.2006

C·G·P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.05.07 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB~~/§ 4 a Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.05.07 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23.05.07 bis 26.06.07 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Königslutter am Elm, den 31.10.2007
i.V.
Bürgermeister/in

~~Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung~~

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Königslutter am Elm, den

~~Bürgermeister/in~~

~~Vereinfachte Änderung~~

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Königslutter am Elm, den

~~Bürgermeister/in~~

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.10.07 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königslutter am Elm, den 31.10.2007
i.V.
Bürgermeister/in

~~Genehmigung~~

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung von heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen/Maßgaben /mit Ausnahme der durch ~~kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

~~Unterschrift~~

~~Beitrittsbeschluss~~

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Königslutter am Elm, den

~~Bürgermeister/in~~

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/die ~~Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans~~ ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 09.12.07 im ~~Amtsblatt Nr. 48~~ 60. Jg. 70. für den Landkreis Helmstedt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 09.12.2007 rechtsverbindlich geworden.

Königslutter am Elm, den 19.12.2007
i.V.
Bürgermeister/in

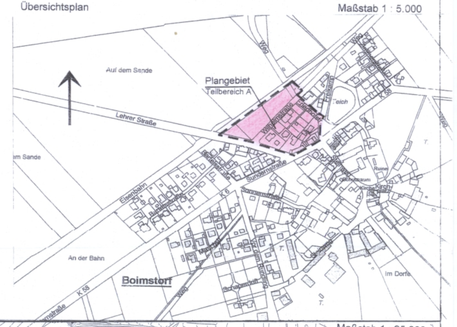
Verletzung von Vorschriften

innerhalb von einem Jahr nach ~~Inkrafttreten~~ des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Königslutter am Elm, den

Bürgermeister/in

Übersichtsplan — Maßstab 1 : 5.000



② Lage der Kompensationsfläche in der Schunter-Niederung (dicker schwarzer Strich) südöstlich von Ochsendorf, ca. 3,5 km ostsüdöstlich des Vorhabensgebietes (Kreis).

③ Lage der im Eigentum der Stadt Königslutter befindlichen „Ökokontofläche“ am Rieseberg (schraffiert), ca. 3,5 km (Luftlinie) vom Vorhabengebiet (Kreis) entfernt.

Stadt Königslutter am Elm
Ortsteil Boimstorf **URSCHRIFT**

Bebauungsplan

„Wilhelmstraße“ mit ÖBV

Maßstab: 1 : 1.000	**Stand: 06.06.2006** geändert am: 08.09.06 / **10.11.2006** / 04.04.07/ 10.09.07 / 24.10.07

C·G·P Stadtplanung GmbH