



### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO))

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

0,3 Grundflächenzahl  
1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

0 offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

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

MF Straßenverkehrsfläche, Mischfläche  
Fußweg  
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostationsplatz)

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)

A1-A3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
Bäume siehe textliche Festsetzung Nr. 3

### Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
SWIRW = Schutz- und Regenwasserkanal  
Begünstigter: örtliche Versorgungsträger

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO)

### Nachrichtlich

(Z) Unterirdische Zisterne zur Rückhaltung des Niederschlagswassers

Hinweis: Unter dem gesamten Teilbereich A des Plangebietes ist der Bergbau umgegangen

Hinweis zur Darstellungen außerhalb des Plangebietes

Grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht  
SWIRW = Schutz- und Regenwasserkanal

### Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
  - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
  - Tankstellen (Nr. 5)nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
- Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:
  - Fläche A 1 (Gemarkung Ochendorf, Flur 10, Flurstück 29)  
Der Gewässerandrang ist dauerhaft zu erhalten und darf nur maximal 1 x im Jahr (Herbst) gemäht werden.
  - Fläche A 2  
Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern als Gehölz gemäß der als Anlage zur Begründung beigefügten Gehölzauflistung mit vorgelagerter halbruderaler Gras- und Staudenflur.  
Als Pflanzmaterial wird empfohlen:  
Sträucher: leichter Strauch, 1 x verschult, 3-triëbig, 60 - 100  
Bäume: Hochstamm, 2 x verschult.  
Die vorgelagerte halbruderaler Gras- und Staudenflur darf maximal 2 x im Jahr gemäht werden (Ende Mai bis Anfang Juni und Ende September).
  - Fläche A 3  
Anpflanzen von 5 Bäumen (z.B. Linde, Ahorn) als Einzelbaum mit einem Abstand von ca. 9 m. Ausnahmsweise ist innerhalb des Pflanzstreifens eine Zu- und Abfahrt von 3,50 m je Baugrundstück zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:
  - a) auf den privaten Grundstücksflächen ist pro Grundstück 1 Obstbaum als Einzelbaum anzupflanzen;
  - b) in der Planstrasse A sind 2 Einzelbäume anzupflanzen.  
Siehe hierzu die der Begründung beigefügten Gehölzauflistung.  
Als Pflanzmaterial wird empfohlen: Hochstamm, 2 x verschult.  
Die Anpflanzung von Koniferen ist nur als Einzelgehölz zulässig.
- Die in Nr. 2 und 3 genannten anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
- 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 A 1 - A 3) werden den Baugrundstücken im Plangebiet entsprechend zugeordnet.
- Auf jedem Baugrundstück ist eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung (Zisterne) mit einem Mindestinhalt von 6,4 m³ vorzusehen.

### Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

#### § 1 - Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich  
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Lehmberg I“. 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).

#### § 2 - Dächer

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Wal- und Krüppelwaltdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig.
- Für alle geneigten Dachflächen sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

Farbreihe Rot  
RAL 3004, 3005, 3009, 3011

Farbreihe Braun  
RAL 8007, 8011, 8015, 8016

Farbreihe Grau  
7010, 7013, 7024, 7026

und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.

- Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind nur zulässig:
  - a) Satteldächer in der Neigung des Hauptgebäudes.
  - b) Flachdächer; bei einer Dachfläche von mehr als 40 m² nur dann, wenn diese begründet sind.

#### § 3 - Ausnahmen

Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

#### § 4 - 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 und 3 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 §§ 84, 87 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 / oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Königsutter am Elm, den 19.06.06

Bürgermeisterin

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.05 ortsüblich bekannt gemacht.

Königsutter am Elm, den 19.06.06

Bürgermeisterin

### Planunterlage

Kartengrundlage:  
Maßstab: 1 : 1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches 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 08/05). 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.

Gifhorn, den 12.06.06

ObVI J. Erdmann

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 26.09.2005

C-G-P  
Stadtplanung GmbH  
Nelkenweg 9  
29392 Wesendorf

### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.02.06 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz iVm § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.02.06 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie der Umweltbericht haben vom 21.02.06 bis 21.03.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Königsutter am Elm, den 19.06.06

Bürgermeisterin

### Erneute öffentliche Auslegung/mittels Einschränkung

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

Stadt Königsutter am Elm, den

Bürgermeisterin

### Vereinfachte Änderung

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

Königsutter am Elm, den

Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.05.06 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königsutter am Elm, den 19.06.06

Bürgermeisterin

### Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 9 Abs. 3 Satz 2/§ 9 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: ) unter Auflagen/Maßnahmen mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 iVm § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Unterschrift

### Beitrittsbeschluss

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

Königsutter am Elm, den

Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/der -Ertelung- der -Genehmigung- des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.02.2006 im Amtsblatt Nr. 25 für den Landkreis Helmstedt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

Königsutter am Elm, den 29.06.2005

Bürgermeisterin

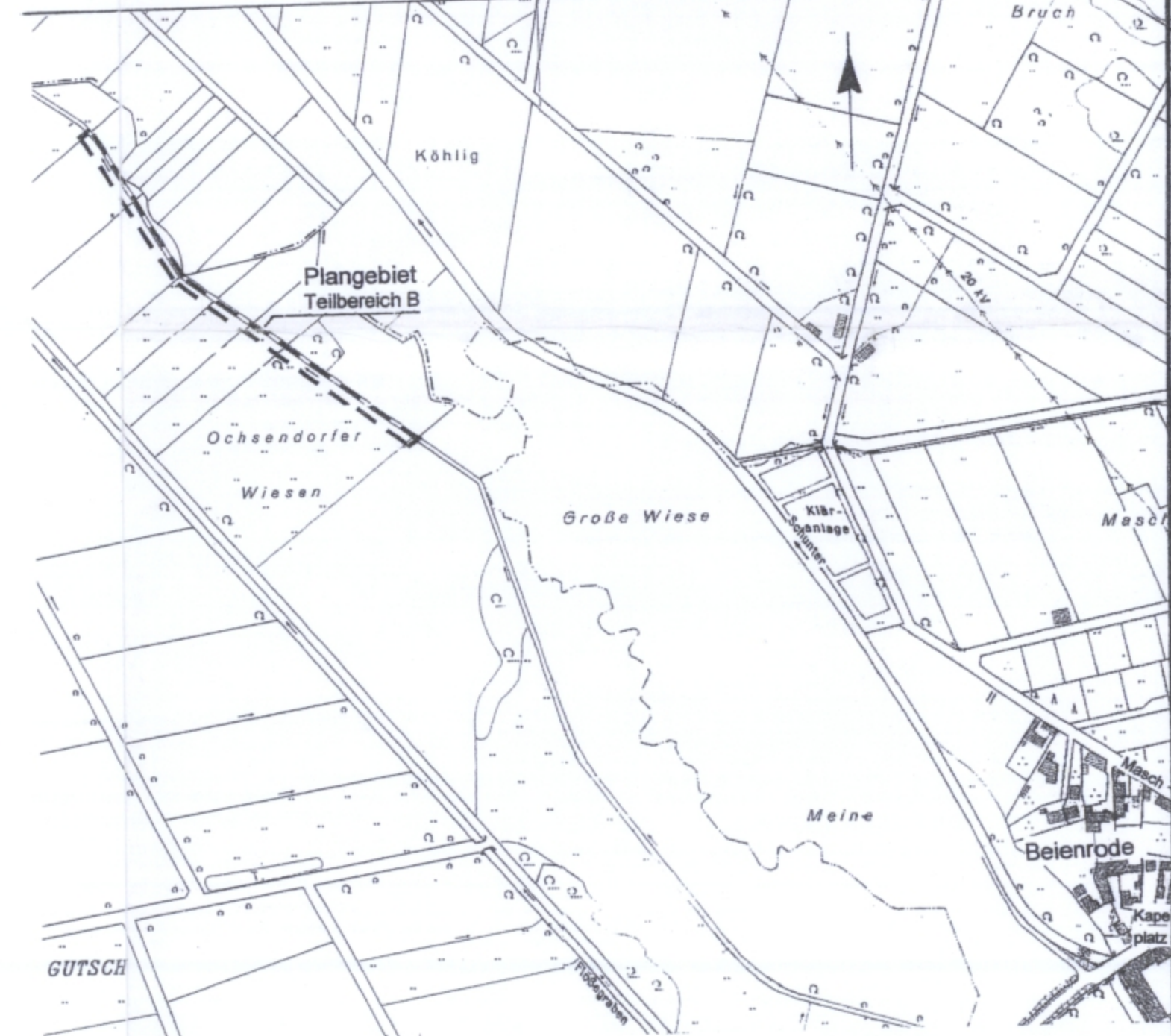
### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Königsutter am Elm, den

Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1 : 5000



Stadt Königsutter am Elm

Ortsteil Beienrode

URSCHRIFT

Bebauungsplan

„Lehmberg I“ mit ÖBV

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 26.09.2005

C-G-P Stadtplanung GmbH

URKUNDE