

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUGEBIET

- 1.1 Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die zulässigen Nutzungen Nr.8 (Gartenbaubetriebe) und 9 (Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung, Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher unzulässig (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).
- 1.2 Die Firsthöhe (FH) beträgt im gesamten Baugebiet maximal 9 m. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 und 2 NBauO).

2 GRÜNORDNUNG

- 2.1 Zur schonenden Einfügung baulicher Anlagen in die Landschaft sowie zur Vernetzung des B-Plan-Gebietes mit vorhandenen Vegetationsstrukturen, erfolgt die Entwicklung von Gehölzstrukturen. Es ist eine 2-reihige Strauchpflanzung (Gesamtlänge ca. 238 m, Breite 3 m, Fläche 714 m²) als randliche Begrenzung einzelner Grundstücke vorgesehen. Der Pflanzenabstand der einzelnen Pflanzen untereinander sowie der Abstand der zwei Strauchreihen voneinander beträgt 1,25 m oder 8 Pflanzen pro 10 m². Die Pflanzen-Artenwahl erfolgt auf der Grundlage nachstehender Pflanzenliste. Die im Zuge der Ersatzmaßnahmen geschaffenen Heckenstrukturen sind langfristig zu erhalten und zu pflegen.
- 2.2 Die Anpflanzung von ortstypischen Koniferen ist als Einzelgehölz zulässig.
- 2.3 Die Verkehrsflächen sind außerhalb der Fahrbahnen, der Grundstückszufahrten und der notwendigen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen als unbefestigte, begrünbare Flächen anzulegen oder zu erhalten.
- 2.4 Niederschläge (einschließlich des Wassers von Dachflächen) sind auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Ist das nicht möglich, muss dieses Wasser der Regenwasserzuflut zugeführt werden. Die Zwischenspeicherung dieses Wassers und seine Nutzung zur Gartenbewässerung ist zulässig.
- 2.5 Zum Ausgleich des Eingriffs werden im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans "Zur Feldscheune" auf dem Flurstück 1/5 der Flur 1 in der Gemarkung Rieseberg durch die Entwicklung von 1543 m² Grünland zu einem Kalkmagerrasen biotopwirksame Strukturen geschaffen. Die Realisierung dieser Kompensationsmaßnahme bedarf einer öffentlich-rechtlichen Absicherung zwischen den Eigentümern der Grundstücke und der Stadt Königslutter.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Pflanzenliste heimischer Strauch- und Baumarten:

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Kornellkirsche (*Cornus mas*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Wildrosen (*Rosa canina*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparius*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Feldahorn (*Acer campestre*)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Bodenfunde aller Art sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (v. 30.05. 1978 - Nds. GVBl. S. 517) meldepflichtig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gemäß §§ 56, 97 und 98 der NBauO in der derzeit gültigen Fassung

§ 1 "Geltungsbereich"

1. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes "Zur Feldscheune" im Ortsteil Rotenkamp der Stadt Königslutter, Landkreis Helmstedt.

§ 2 "Gestaltung des Daches"

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung zwischen mindestens 28° und maximal 48° auszuführen.
2. Flachdächer von Nebengebäuden sind nur als begrünte Dächer zulässig.
3. Als Dachdeckungsmaterial sind in allen Baufeldern nichtglänzende, normalformatige (ca. 15 Stück/m²) Dachdeckungen aus gebranntem Ton zulässig. Zulässig sind auch Dachsteine aus Beton. Es sind die traditionellen Farbtöne ROT (RAL 3000, 3002, 3009, 3011, 3013, 3016, 3022) bis BRAUN (RAL 8004, 8012, 8015, 8016, 8019) zulässig.
4. Bei Wintergärten, Carports und überdeckte Terrassen sind auch Dacheindeckungen aus Glas oder glasähnlichen Kunststoffen zulässig.
5. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.

§ 3 "Ordnungswidrigkeiten"

Wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter § 2 genannten Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes "Zur Feldscheune" zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig (§ 91 Abs. 3 NBauO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).