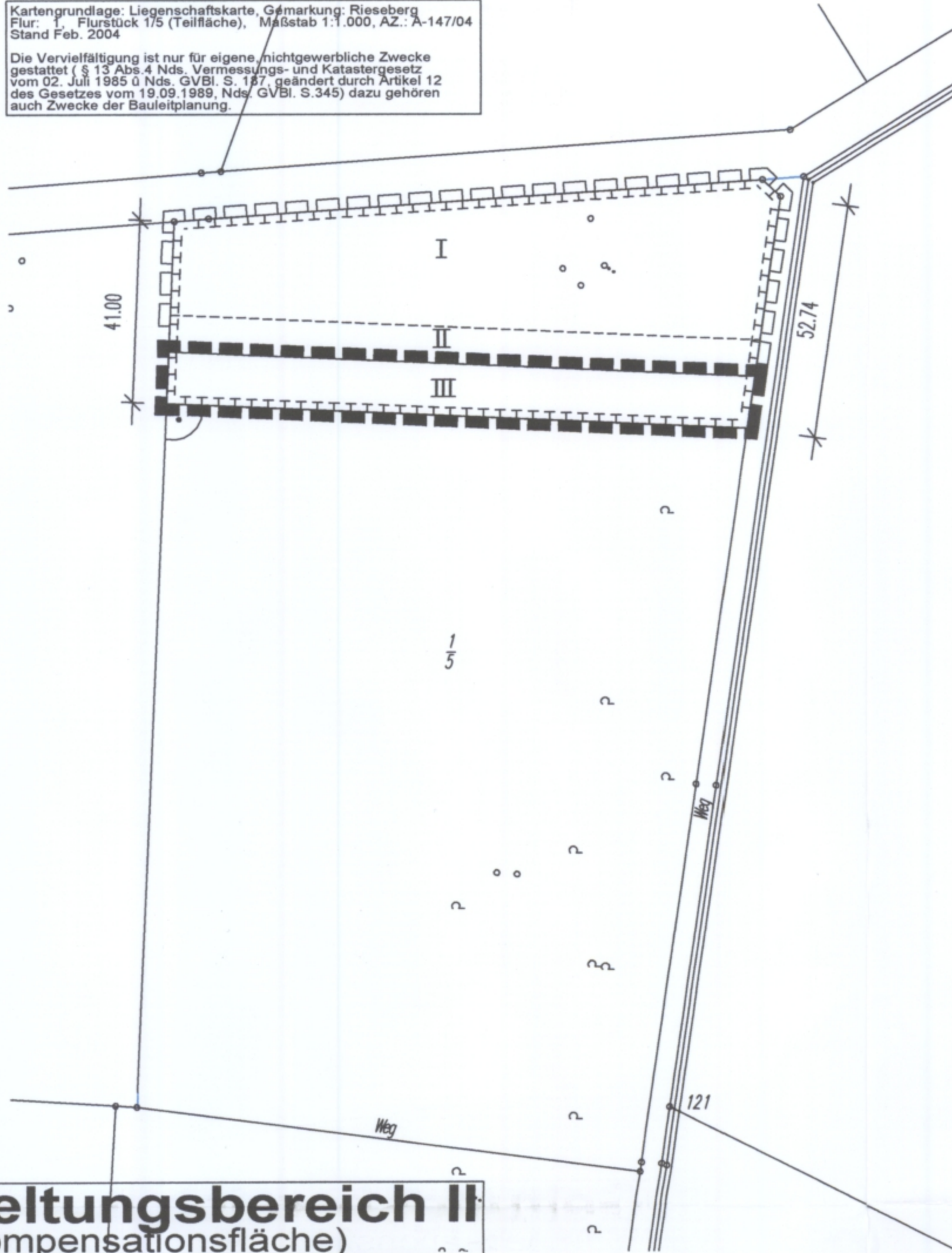


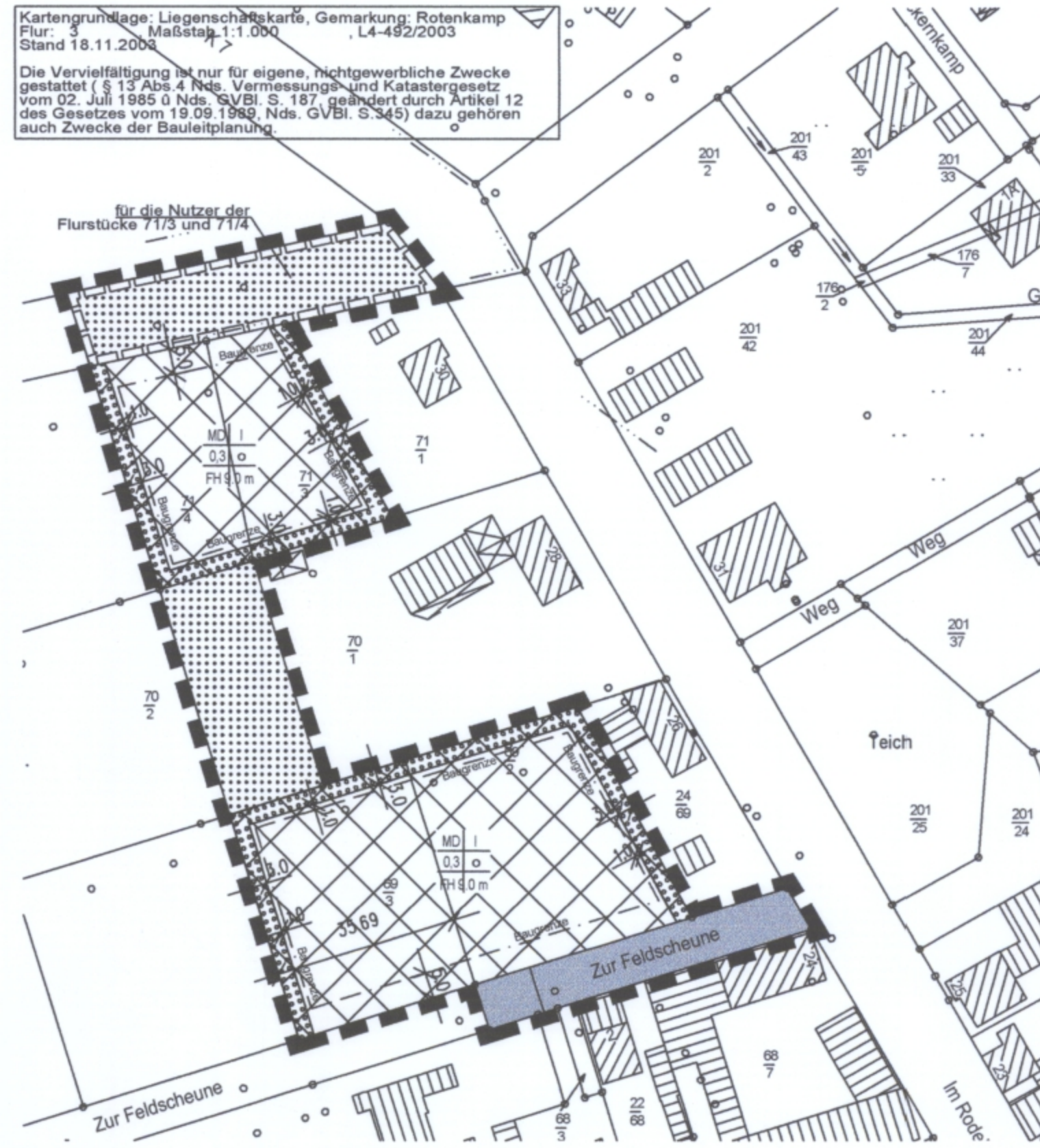
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Rieseberg
Flur: 1, Flurstück 1/5 (Teilfläche), Maßstab 1:1.000, AZ: A-147/04
Stand Feb. 2004

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke
gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz
vom 02. Juli 1985 i. d. Fassung vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345) dazu gehören
auch Zwecke der Bauleitplanung



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Rotenkamp
Flur: 3, Flurstück 1/5 (Teilfläche), Maßstab 1:1.000, AZ: L4-492/2003
Stand 18.11.2003

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke
gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz
vom 02. Juli 1985 i. d. Fassung vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345) dazu gehören
auch Zwecke der Bauleitplanung



LEGENDE

- Räumlicher Geltungsbereich
- Trennung der Kompensationsflächen
- verbuchte Kompensationsfläche für den B-Plan "Wolfsburger Straße II", 3.880 m²
- verbuchte Kompensationsfläche für den B-Plan "Vor dem Runding", 1.100 m²
- verbuchte Kompensationsfläche für den B-Plan "Zur Feldscheune", 1.543 m²
- Dorfgebiete
- Baugrenze
- Maß der baulichen Nutzung:
MD = Dorfgebiet
I = Vollgeschoss
0,3 = Grundflächenzahl
o = offene Bauweise
FH 9,0 m = Firsthöhe nicht höher als 9,0 m
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für Landwirtschaft
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Nutzer der Flurstücke 71/3 und 71/4
- Straßenverkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Geltungsbereich II (Kompensationsfläche)

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZ
BUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27. AUGUST 1997,
DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAU-
ORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 8 UND 40 DER NIEDER-
SÄCHSISCHEN GEMEINSCHAFTSORDNUNG (NGO) HAT DER RAT
DER STADT KÖNIGSLUTTER DEN BEBAUUNGSPLAN
"ZUR FELTSCHAUEN" IM ORTSTEIL ROTENKAMP BE-
STEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG FÜR DIE GELTUNGS-
BEREICHE I UND II UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN.

VERFAHRENSVERMERKE

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE:
Geltungsbereich I:
Liegenschaftskarte, Flur 3, Gemarkung Rotenkamp
Geltungsbereich II:
Liegenschaftskarte, Flur 1, Gemarkung Rieseberg

ERLAUBNISVERMERKE

DIE Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtge-
werbliche Zwecke gestattet.

Am:
Az.:

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES
LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDT-
BAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN,
WEGE UND PLATZ EINGEGRÄNDIGT NACH ERARBEITUNGS-
STAND VOM 18.11.2003. SIE IST HINSLICH DER DAR-
STELLUNG DER GRENZEN DER BAULICHEN ANLAGEN
GEOMETRISCH EINWANDFREI, DIE ÜBERTRAGBARKEIT
DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DER ÖRTLICHKEIT
IST EINWANDFREI MÖGLICH.

HELMSTEDT, DEN 14.02.2004

VERMESSUNGS- UND KATASTERBÜRO WOLFSBURG,
KATASTERAMT HELMSTEDT

Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLÜß

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG
AM 18.12.2003 DIE AUF-
STELLUNG DIESER BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜß IST GEMÄß § 2 ABS. 1
BAUGB AM 17.03.2004 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT
WORDEN.

KÖNIGSLUTTER, DEN 30.08.2004

BÜRGERMEISTER

BETEILIGUNG DER BÜRGER

DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER NACH § 3 ABS. 1 BAUGB
WURDE AM 06.04.2004 DURCHFÜHRT.

KÖNIGSLUTTER, DEN 30.08.2004

BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENT- LICHER BELANGE

DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENT-
LICHER BELANGE SIND ANLÄSSLICH DER AUSLEGUNG
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ZUR ABGABE EINER STELLUNG-
NAHME AUFGEFORDERT WORDEN (§ 4 ABS. 1 SATZ 2 BAUGB).

KÖNIGSLUTTER, DEN 30.08.2004

BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS HAT IN SEINER SITZUNG
AM 09.03.2004 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGS-
PLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND
DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB
BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN
AUSLEGUNG WURDEN AM 17.03.2004 ÖFFENTLICH
BEKANNTGEMACHT.

DIE ENTWURFE DES BEBAUUNGSPLANES UND DER
BEGRÜNDUNG HABEN VOM 25.03.2004 BIS EINSCHLIEß-
LICH 27.04.2004 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH
AUSGELEGEN.

KÖNIGSLUTTER, DEN 30.08.2004

BÜRGERMEISTER

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGSNAHMEN UND ANREGUNGEN

DER RAT DER STADT KÖNIGSLUTTER HAT DIE VORGE-
BRACHTEN ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNG-
NAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
AM 24.08.2004 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MIT-
GETEILT WORDEN.

KÖNIGSLUTTER, DEN 30.08.2004

BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUß

DER RAT DER STADT KÖNIGSLUTTER HAT DEN BE-
BAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDEUTEN UND
ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG
AM 24.08.2004 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 BAUGB)
SOWIE DIE BEGRÜNDUNG GEBILDET (§ 9 ABS. 8 BAUGB).

DER SATZUNGSBESCHLUß DIESER BEBAUUNGS-
PLANES WURDE NACH § 10 ABS. 3 BAUGB ÖFFENT-
LICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN
IST MIT DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 33
DES LANDKREISES HELMSTEDT AM 14.09.2004 IN KRAFT
GETRETEN.

KÖNIGSLUTTER, DEN 30.08.2004

BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUGEBIET

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

2 GRÜNDORDNUNG

- 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 Be-
grenzung einzelner Grundstücke vorgesehen. Der
Pflanzenabstand der einzelnen Pflanzen untereinander
sowie der Abstand der zwei Strauchreihen von-
einander beträgt 1,25 m oder 8 Pflanzen pro 10 m.
Die Pflanzen-Artenwahl erfolgt auf der Grundlage nach-
stehender Pflanzenliste. Die im Zuge der Ersatzmaß-
nahmen geschaffenen Heckenstrukturen sind lang-
fristig zu erhalten und zu pflegen.
- Die Anpflanzung von ortstypischen Koniferen ist als
Einzelgehölz zulässig.
- Die Verkehrsflächen sind außerhalb der Fahr-
bahnen, der Grundstückszufahrten und der
notwendigen technischen Vor- und Entsorgungsein-
richtungen als unbefestigte, begrünbare Flächen
anzulegen oder zu erhalten.
- Niederschläge (einschließlich des Wassers von
Dachflächen) sind auf den Baugrundflächen
zur Versickerung zu bringen. Ist das nicht möglich,
muss dieses Wasser zur Regenwasserzuleitung zu-
geführt werden. Die Zwischenspeicherung dieses
Wassers und seine Nutzung zur Gartenbewässerung
ist zulässig.
- Zum Ausgleich des Eingriffs werden im Geltungs-
bereich 2 des Bebauungsplans "Zur Feldscheune"
auf dem Flurstück 1/5 der Flur 1 in der Gemarkung
Rosenberg durch die Entwicklung von 1543 m² Grün-
land zu einem Kalkmagerrasen biotopwirksame Struk-
turen geschaffen. Die Realisierung dieser Kompensa-
tionsmaßnahme bedarf einer öffentlich-rechtlichen Ab-
sicherung zwischen den Eigentümern der Grundstücke
und der Stadt Königslutter.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Pflanzenliste heimischer Strauch- und Baumarten:

Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Elaeagnus europaea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Wildrosen (Rosa canina)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Feldahorn (Acer campestre)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Bodenfunde aller Art sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzge-
setz (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 Gel-
tungsbereich I des Bebauungsplanes "Zur Feldscheune"
im Ortsteil Rotenkamp der Stadt Königslutter, Landkreis
Helmstedt.

§ 2 "Gestaltung des Daches"

- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung
zwischen mindestens 25° und maximal 45° auszuführen.
- Flächdächer von Nebengebäuden sind nur als begrünte
Dächer zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind in allen Baufeldern
nichtglänzende, normalformatige (ca. 15 Stück/m²)
Dachdeckungen aus gebranntem Ton zulässig. Zu-
sätzlich sind auch Dachsteine aus Beton. Es sind die
traditionellen Farböne ROT (RAL 3000, 3002, 3009,
3011, 3013, 3016, 3022) bis BRAUN (RAL 8004,
8012, 8015, 8016, 8019) zulässig.
- Bei Wintergärten, Carports und überdeckte Terrassen
sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glas-
ähnlichen Kunststoffen zulässig.
- Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sind Sonnen-
kollektoren und Solarzellen zulässig.

§ 3 "Ordnungswidrigkeiten"

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

BEBAUUNGSPLAN

Stadt Königslutter OT Rotenkamp

Bebauungsplan "Zur Feldscheune" mit den Geltungsbereichen I und II

Schwarz-Weiß-Fassung

in der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 24.06.2004



URKUNDE

Planungsgemeinschaft Kontext!

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

Ackerwinkel 2
38154 Königslutter OT Rotenkamp

Tel.: 0 53 53 - 91 31 48

Fax: 0 53 53 - 91 31 49

E-Mail: m.schmidt-rotenkamp@t-online.de

Maßstab: 1:1.000

bearbeitet: M. Schmidt

erstellt am: 23.06.2004

Blatt-Nr.: 1 von 1