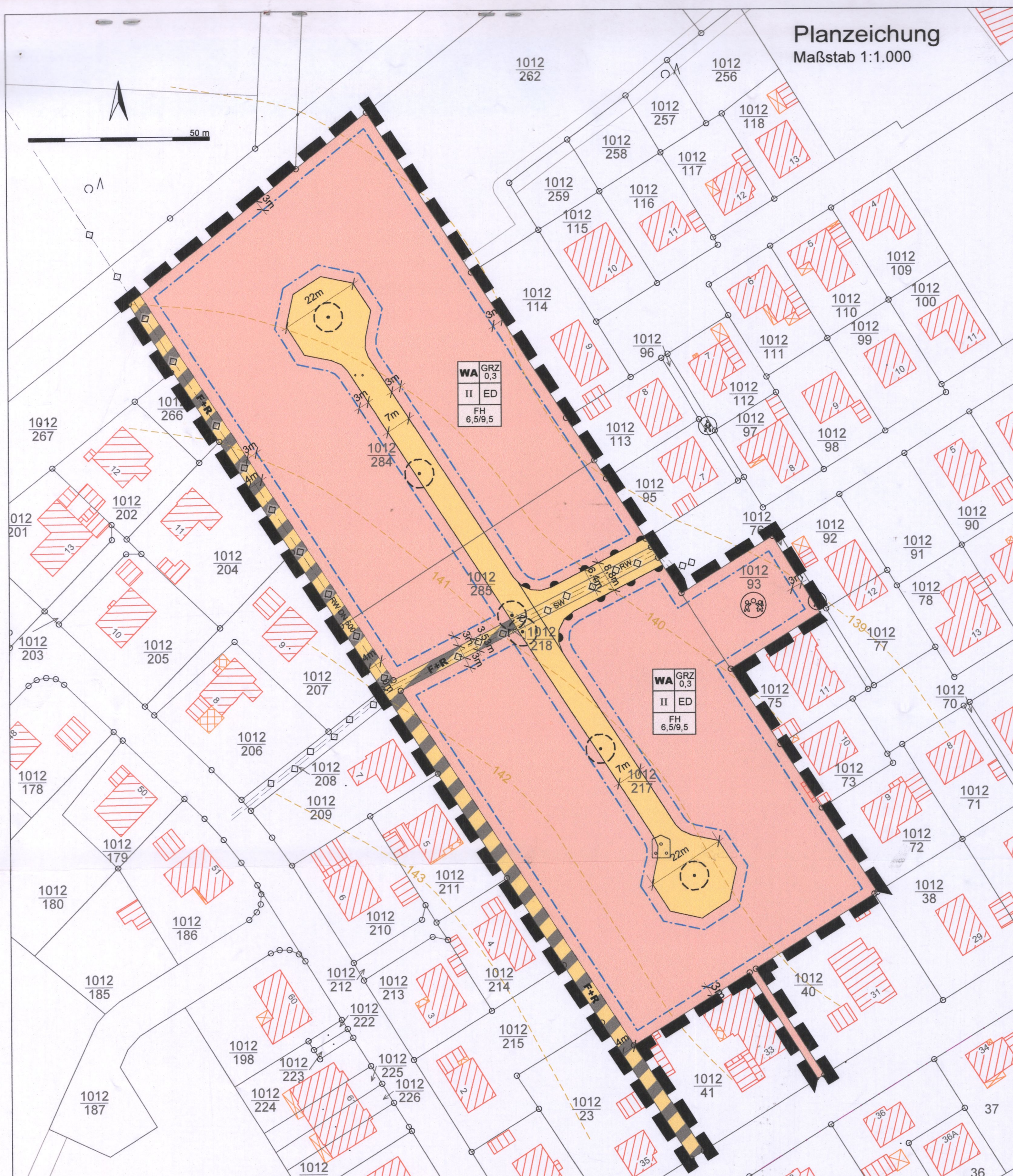


BauNVO  
2013

öBv

NBauO  
§ 62**Zeichenerklärung:**

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
**GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
**FH** Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß für flache/giebelte Dächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**B** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
**S** Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
**F+R** Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten  
 Hauptversorgungsleitung, Abwasser, unterirdisch  
 Anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Darstellungen ohne Normcharakter  
 Höhenlinie, Übernahme aus der AK5

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

Königs-Lutter am Elm, 10.03.2016

Der Bürgermeister

Im Auftrag

(Gadeker)



Kartengrundlage:  
 Liegenschaftskarte,  
 Gemarkung: Königs-Lutter, Flur 11  
 Maßstab 1:1.000, L4-204/2015, Stand: 05/2015  
 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).

**Verfahrensvermerke****Verfahren bis zum Satzungsbeschluss**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königs-Lutter hat in seiner Sitzung am 9.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "In den Gärten" beschlossen. Der Beschluss wurde am 1.4.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königs-Lutter am Elm hat am 14.7.2015 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 22.7.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.7. bis 31.8.2015 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss**  
 Der Stadtrat der Stadt Königs-Lutter am Elm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 10.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

L.S.  
 Königs-Lutter am Elm, den 23.12.2015  
 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 nicht eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen 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: 5/2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

L.S.  
 Helmstedt, den 16.12.2015  
 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 14.12.2015  
 gez. Voigts

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.1.2016 im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. 3, Jahrgang 69 bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist an diesem Tag rechtskräftig geworden.

L.S.  
 Königs-Lutter am Elm, den 29.1.2016  
 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.

Königs-Lutter am Elm, den  
 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 Königs-Lutter am Elm diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

L.S.  
 Königs-Lutter am Elm, den 23.12.2015  
 gez. Hoppe  
 Hoppe  
 Bürgermeister

**Stadt Königs-Lutter**  
**Bebauungsplan "In den Gärten" zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplans "Rischbleek-Nord"**

**Abschrift****Textliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung**

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

**2. Höhe baulicher Anlagen**

(1) Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist  
 a) bei geneigten Dächern ( $\geq 20^\circ$ ) auf maximal 9,5 m und  
 b) bei Flachdächern ( $< 20^\circ$ ) auf maximal 6,5 m  
 über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.  
 (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. Vorzone/Vorgarten**

(1) Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - sog. Carports) sind 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 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.

**4. Grundstückszufahrten**

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

**5. Anpflanzen von Bäumen**

(1) Abweichungen des Standortes von der zeichnerischen Festsetzung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bis 3 m zulässig.

**Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)****§ 1 Geltungsbereich**

(1) Räumlicher Geltungsbereich Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „In den Gärten“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches 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) Geneigte 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 die Farben lila, violett, blau, gelb, grün oder Mischungen daraus nicht zulässig.  
 (3) Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind dauerhaft zu begrünen.  
 (4) Wintergärten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 bis 3 ausgenommen.

**§ 3 Einfriedungen**

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich zulässig als lebende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen;  
 Maschendraht oder Stabmattengitterzäune nur in Kombination mit einer Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen;  
 massive Mauer aus Naturstein, Klinker oder verputzt. Hierbei ist die Oberfläche der Mauer hinsichtlich Materialität und Erscheinungsbild der Fassadenoberfläche des Hauptgebäudes auf dem Grundstück anzupassen;  
 Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung.

**§ 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.