

Textliche Festsetzungen

- Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:
a) Säulen und Säulen, b) Nebenanlagen i. S. des § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 1m Höhe über Straßenniveau, hierin ausgenommen sind Einzelbäume, mit einer Kronehöhe nicht über 2,50 m).
- Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen (nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Der Nord- und Süd-Siedlungsrand ist auf einer Breite von 5m mit standortgerechten Gehölzen in Raster 1/1m zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen. Die Fläche ist auf die Festsetzung in Abs. 6 GPO anzunehmen.
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind 19 großkronige, hochstämmige und standortgerechte Laubbäume entsprechend den Gehölzarten im Grünhandbuch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Abstände zwischen den Einzelbäumen in einer Reihe betragen in der Regel 3m und dürfen 25m nicht überschreiten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen. Zum Schutz von Siedlungen und Wurzeln sind Leitungen in einem Abstand von 5m von den Bäumen zu schützen.
Es sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, die einen Mindeststammumfang von 18cm in 1m Höhe besitzen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2m Breite und insgesamt 10m² Fläche vorzusehen. Die Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen oder mit einer Graser-/Krautermischung anbauen und nachmalig gegen Überfahren zu schützen.
- Reduzierung der Bodenversiegelung auf privaten Pkw-Stellflächen, Zufahrten und Gehwegen (nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Offene Stellflächen, Zufahrten zu Stellflächen und Gehwege sowie Gehwege auf den Baugrundstücken sind in derartiger Ausführung auszuführen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstück gewährleistet ist. Geeignet sind hierfür Rasengittersteine mit mind. 30% Fugenanteil, Versickerungsplaster und Schotterrasen.
- Unterbrechungen der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind zulässig:
Für notwendige Grundstückszufahrten, wenn die dadurch verengten Flächen auf den Grundstücken ausgeglichen werden können.
- Vorbereitung gegen Senkung des Grundwasserspiegels (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die im Beugelbau geplanten Gebäude sind in der Weise auszuführen, daß aus Bauteile oberhalb des Grundwassers liegen. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, sind im unterirdischen Bauteile wasserundurchlässige, aufreißbare Wasserabschottungen zu verwenden. Drainagen rings- oder flächenförmig, sowie andere Grundwasserentzugsmaßnahmen sind 100%ig durchzuführen. Maßnahmen für Grundwasserentzug sind 100%ig durchzuführen. Maßnahmen für Grundwasserentzug sind 100%ig durchzuführen. Maßnahmen für Grundwasserentzug sind 100%ig durchzuführen.
- Begrünung von Flachdächern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Flachdächer der Giebeln sind flächendeckend und dauerhaft durch eine intensive Begrünung im Einrichtenaufbau zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen.
- Anzupflanzende Gehölze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Im Beugelbau sind mind. 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Raster 1/1m mit standortgerechten, strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzplantagen sind in der Weise zu unterhalten, daß abwechselnd Pflanzungen mit räumlicher Wirkung entstehen und Freizeitanlagen durch Anreicherung gewährleistet werden. Auf jedem Privatgrundstück ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.

- Einrichtung von Müll- und Wertstoffbehältern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die Standorte von Müllbehältern außerhalb von Gebäuden sind durch ein Kleinfahrplan bewachte Personele einzurichten. In öffentlichen Raum stehende Wertstoffbehälter sind mit einem Kleinfahrplan einzurichten und auf drei Ausmaßen durch standortgerechte Sträucher zu begrenzen.
- Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum Vfl-plan Rottorf - Ost II, Stadt Königs-Lutter am 1m
- Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teil A), des Text (Teil B), der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Teil C) mit den dazugehörigen Begründungen. Die Begründungen sind der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 22.1.96... angezeigt worden. Die höhere Verwaltungsbehörde hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen
Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Wal- und Krüppeldachformen mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
 - Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen
(gem. § 9 (1) BauGB und § 96 Nr. 3 BauGB)
Die Maximalhöhe von Einfriedungen im Geltungsbereich des Vfl-plan beträgt 1,2 m über der fertigen Geländeoberfläche. Einfriedungen, die an Straßeneckenflächen, öffentlichen Grünflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen angrenzen, sind nur in folgender Ausführung zulässig:
a. als freistehende oder geschlossene Hecke aus Laubbäumen oder als freistehende oder geschlossene Hecke aus Laubbäumen in Verbindung mit Maschenzaun. Der Maschenzaun muß innerhalb der Hecke oder auf der von der Straße oder öffentlichen Grünfläche oder der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.
b. als Staketzaun in natürlicher, brauner oder grüner Farbgebung.
c. Zaunmodell sind nicht zulässig.
 - Anforderungen an die Gestaltung von Außenleuchten
Vorboten sind aufwärts gerichtete Lichtkegel und Querschleier-Hochdrucklampen. Zu verwenden sind ausschließlich geschlossene Systeme.
 - Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) BauGB, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

SATZUNG

über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Rottorf-Ost II"

AUFGRUND DES § 7 DES MAßNAHMENGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG VOM 28. APRIL 1993 (BGBl. I S. 622 SOWIE NACH §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 06.06.86 (Nds. GVBl. S. 157) IN VERBINDUNG MIT § 1 DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDEBAUGESETZES (DVBauGB) VOM 19.06.78 (Nds. GVBl. S. 545) ZULETZT GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 14.07.87 (Nds. GVBl. S. 122) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 13.10.86 (Nds. GVBl. S. 323) WIRD NACH BESCHLUSSESSUNG DURCH DEN RAT DER STADT KÖNIGSLUTTER VOM 14.03.1996 UND NACH DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "ROTTORF-OST II" BESTEHEND AUS PLANZEICHNUNG (TEIL A), DEM TEXT (TEIL B) SOWIE DER BEGRÜNDUNG (TEIL C) ERLASSEN.

TEIL A VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "ROTTORF-OST II"
MAßSTAB: 1:500
TEIL B A) TEXTLICHE FESTSETZUNG
B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
TEIL C BEGRÜNDUNG

Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Königs-Lutter, den 18.07.1996

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

2. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, sind mit Schreiben vom 07.07.96... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs-Lutter, den 18.07.1996

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.07.96... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Königs-Lutter, den 18.07.1996

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

4. Der Katastermäßige Bestand... sowie die geordneten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.

Heiltsdorf, den 18.07.1996

(Siegel) (Leiter des Katasteramtes)

5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Teil C) mit den dazugehörigen Begründungen, wurde am 18.07.96... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Königs-Lutter, den 18.07.1996

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

6. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Teil C) mit den dazugehörigen Begründungen, wurde am 18.07.96... angezeigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Die Bezirksregierung Braunschweig, den 12.07.96

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

7. Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Teil C) und den Begründungen, einschließlich der verfahrensmäßigen Aspekte, wurde am 18.07.96... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Königs-Lutter, den 18.07.1996

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtdirektor)

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.07.96... bestätigt. Die Hinweise sind beachtet worden. Die höhere Verwaltungsbehörde vom 18.07.96... bestätigt.

Königs-Lutter, den 18.07.1996

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtdirektor)

9. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (Teil C) und den Begründungen einschließlich der verfahrensmäßigen Aspekte, wird hiermit ausgefertigt.

Königs-Lutter, den 18.07.1996

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtdirektor)

10. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Satzung festgelegt. Die Bekanntmachung ist auf die Gestaltung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 55 Abs. 4, 246 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.07.1996 in Kraft getreten.

Königs-Lutter, den 18.07.1996

(Siegel) (Bürgermeister) (Stadtdirektor)

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanV 81)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE

OFFENE BAUWEISE
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (HAUPTGEBAUDERICHTUNG)
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN / - PRIVAT
ÖFFENTLICHE STELLPLATZE
FUSSWEG
SICHTDREIECK
STRASSENABGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN

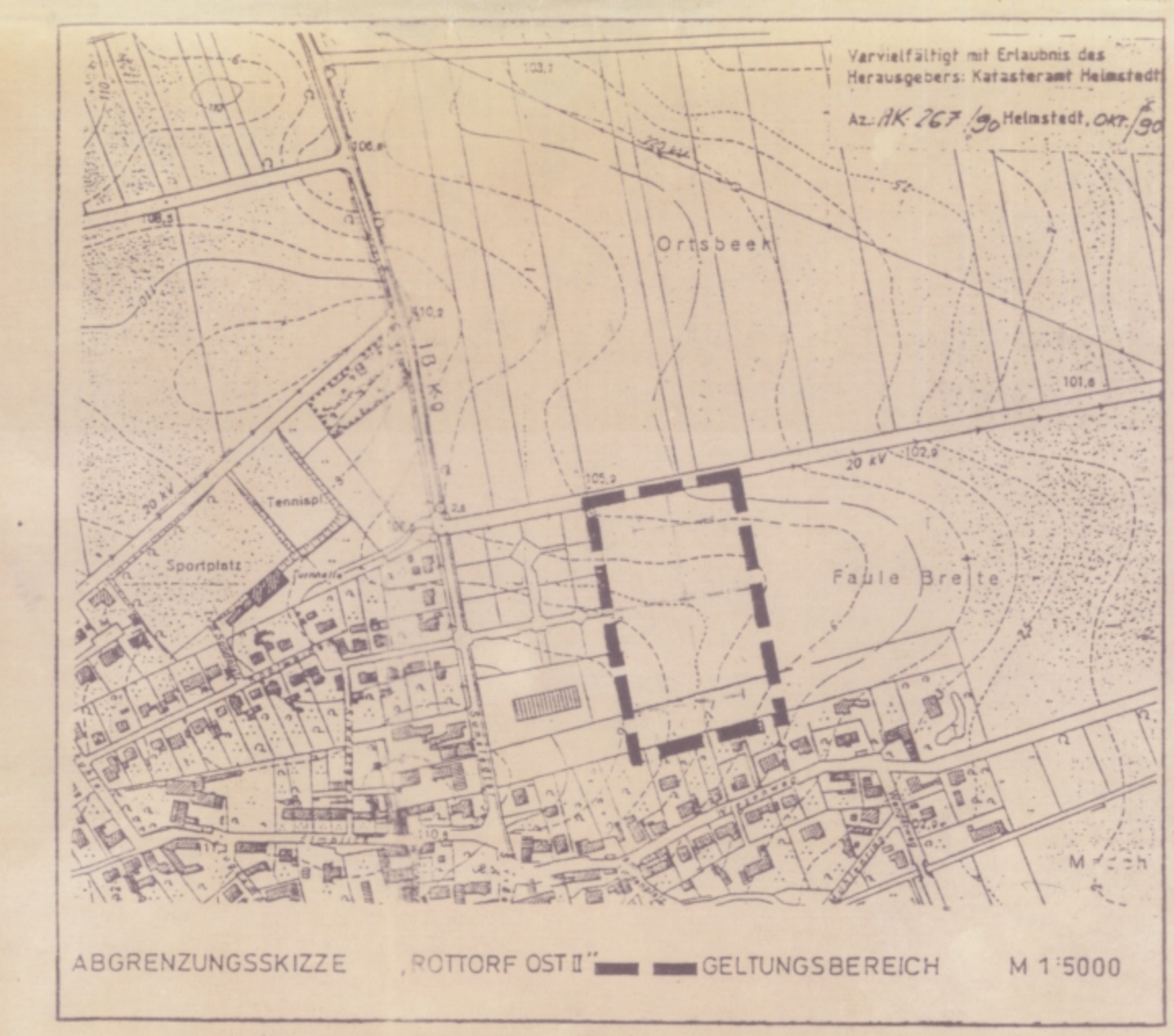
20 kv FREILEITUNG
TRANSFORMATORSTATION
REGENWASSERKANAL SH B-PLAN MIT TRASSENFÜHRUNG
WEGESEITENGABEN
SCHMUTZWASSERKANAL SH B-PLAN MIT TRASSENFÜHRUNG

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
PARKANLAGE
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHWERK ETC.
ZU PFLANZENDER BAUM

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ZUM VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
VERKEHRSGRUN (RASENGITTERSTEIN)
NUTZUNGSSCHABLONE
BAUGEBIET
GRUNDFLÄCHENZAHL
BAUWEISE
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GESCHOSSFLÄCHENZAHL



geändert am 26.07.1996
Ing.-Büro Peter Rutsch
Nordsteine Holzhaussee 13
Telefon 05363/73176
Telefax 05363/4515
38144 Wolfsburg

Baum + Partner GmbH
Hoch- und Tiefbauplanung
Hagenburger Str. 35
39147 Niederradeleben 05394/87725

Projekt: Wohnsiedlung Rottorf Ost II
Standort: Stadt Königs-Lutter
Ortsteil Rottorf

Verantwortung: 53,9% Rutsch
Vorhaben: 1. Rutsch Erschließungsgesellschaft mbH
Holzhaussee 13, 38144 Wolfsburg

Maßstab: 1:500
Datum: 21.04.95

URKUNDE

SATZUNG
über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Rottorf-Ost II"

gem. Bau NVO 1990/93