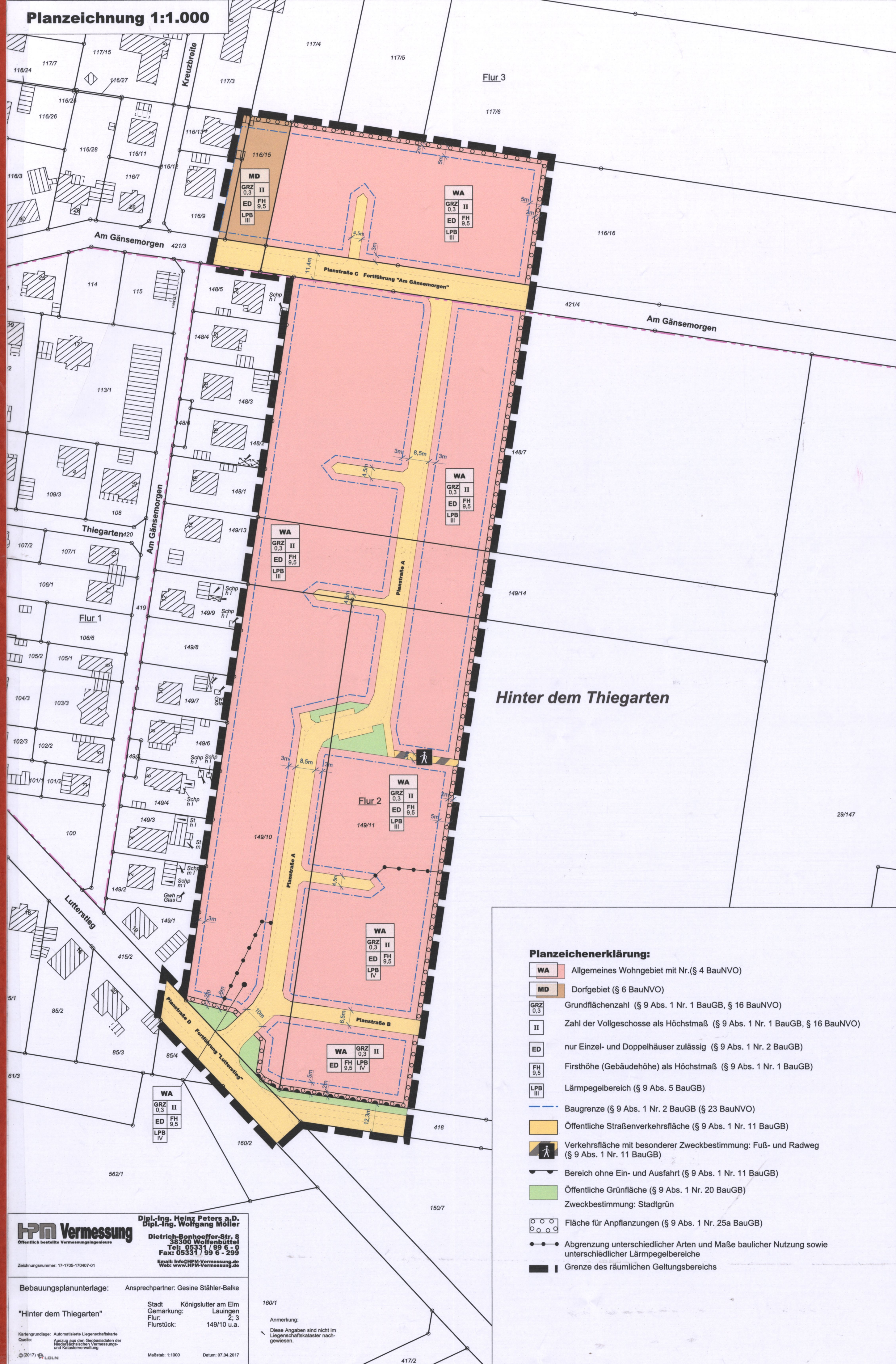


Planzeichnung 1:1.000



Planzeichenerklärung:

- WA** Allgemeines Wohngebiet mit Nr. (§ 4 BauNVO)
- MD** Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)
- GRZ 0,3** 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 9,5** Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- LPB III** Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§ 23 BauNVO)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zweckbestimmung: Stadtgrün**
- Fläche für Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzung sowie unterschiedlicher Lärmpegelbereiche**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Textliche Festsetzungen

- 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
 - Tankstellenausgeschlossen.
- Höhe baulicher Anlagen**
(1) 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.
- Stellung der Gebäude**
(1) Die Hauptgebäude sind mit ihrer Längsachse parallel zu einer anliegenden Straßenbegrenzungslinie oder senkrecht dazu auszurichten.
- Schutz vor Schienenverkehrslärm**
(1) Innerhalb der als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 der DIN 4109 (2016) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
(2) Innerhalb der als Lärmpegelbereich III festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 der DIN 4109 (2016) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
(3) Schlafräume sind im gesamten Geltungsbereich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend der DIN 4109 (2016) auszustatten.
(4) Abweichend zu den Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 ist für Räume, die ausschließlich tags genutzt werden, der Lärmpegelbereich I anzuwenden.
- Vorzone/Vorgarten**
(1) Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A,B,C und D (nicht der Stichwege) (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 der Planstraßen A,B und C (nicht der Stichwege) (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.
- Grundstückszufahrten**
(1) Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.
- Anpflanzungen**
(1) Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist eine 2 m Breite Hecke aus einheimischen und regionaltypischen Gehölzen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zulässig sind insbesondere Hainbuche, Liguster, Hasel, Roter Hartriegel, Gew. Schneeball, Gem. Flieder, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche und Kornelkirsche. Die Fläche ist so zu bepflanzen und zu pflegen, dass der Deckungsgrad der Gehölze mindestens 70% beträgt. Die nicht von Gehölzen bestandenen Anteile der Hecke sind mit Stauden zu bepflanzen oder sich selbst zu überlassen. Versiegelungen oder bauliche Anlagen sind hier unzulässig.
(2) Ein Rückschnitt der Gehölze darf höchstens bis zu einer verbleibenden Höhe von 1,2 m durchgeführt werden.
- Versickerung**
(1) Die Versickerung des Oberflächenwassers der Wohngrundstücke ist nur über bewachsene Bodenmulden zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Örtliche Bauvorschrift (öBV)

- Geltungsbereich**
(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese öBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter dem Thiegarten“. 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.
- Dächer**
(1) Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung > 20° zulässig. Untergeordnete Dächer von Anbauten, Wintergärten und Gärten sind auch mit geringeren Neigungen zulässig.
(2) 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.
(3) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und schwarz zulässig.
(4) Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 und 2 ausgenommen.

- Einfriedungen**
(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:
 - als lebende Hecke aus Laubgehölzen;
 - als Maschendraht oder Stabmattengitterzäune;
 - als massive Mauer aus Naturstein (auch Gabionen), Mauerziegel oder verputzt;
 - als Holzlatenzäune mit vertikaler Lattung.
(2) Erschließungsseitig sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
(3) Im Bereich der auf den Privatgrundstücken festgesetzten Anpflanzungen sind nur transparente Einfriedungen wie zum Beispiel Maschendraht oder Staketzäune zulässig.

- 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.

Verfahrensvermerke

- Verfahren bis zum Satzungsbeschluss**
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königsutter hat in seiner Sitzung am 25.6.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hinter dem Thiegarten" beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.6.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königsutter am Elm hat am 25.6.2019 dem Entwurf der 1. Änderung 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 26.6.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 4.7.2019 bis 5.8.2019 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

- Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Königsutter am Elm hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 19.9.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königsutter am Elm, den 23.09.2019 L.S. gez. Hoppe
Hoppe
Bürgermeister

Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig Katasteramt Wolfenbüttel

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 nichtlegale 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 vom 07.04.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfenbüttel, den 1.10.2019 L.S. gez. Möller
Wolfgang Möller
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden von Büro Brokof & Voigts, Lindenplatz 1, 38373 Frellstedt verfasst.

Frellstedt, den ..20.09.2019..... gez. N. Voigts..

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..25.09.2019.. im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. 39., Jahrgang 72., bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist am 25.09.2019. rechtskräftig geworden.

Königsutter am Elm, den 16.10.2019 L.S. gez. Hoppe
Hoppe
L.S. Bürgermeister
gez. Hoppe

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.

Königsutter am Elm, den Hoppe
Bürgermeister

Hinweis:
BauNVO1990
Im Geltungsbereich ist die Baunutzungsverordnung 1990 anzuwenden.

Versickerung
Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken nur dann genehmigungsfrei, wenn sie über die belebte Bodenzone, also in offenen, bewachsenen Mulden, erfolgt. Die Versickerungsanlagen sind ausreichend zu dimensionieren. Der Landkreis Helmstedt hat im Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes mitgeteilt, dass eine Genehmigung für andere Formen der Versickerung im Plangebiet nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Übersicht 1:5.000



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 Königsutter am Elm diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 19.9.2019 als Satzung beschlossen.

Königsutter am Elm, den 23.09.2019 L.S. gez. Hoppe
Hoppe
Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplans
Lauingen Nr. 7 "Hinter dem Thiegarten"
zugleich teilweise Änderung des Bebauungsplans
"In den Gänsesmorgen - Kreuzbreite"
mit örtlicher Bauvorschrift