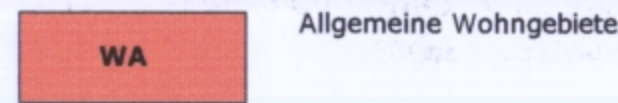
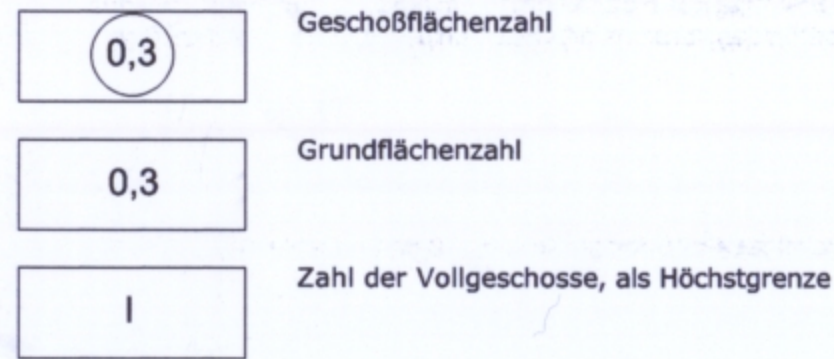


PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

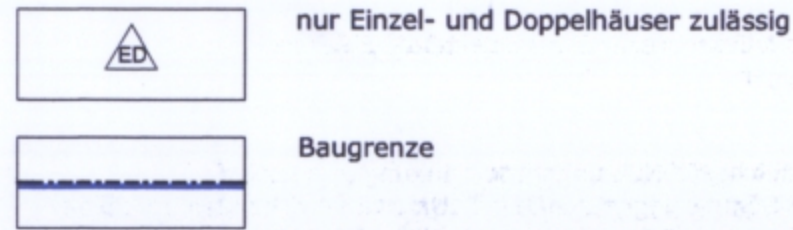
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)



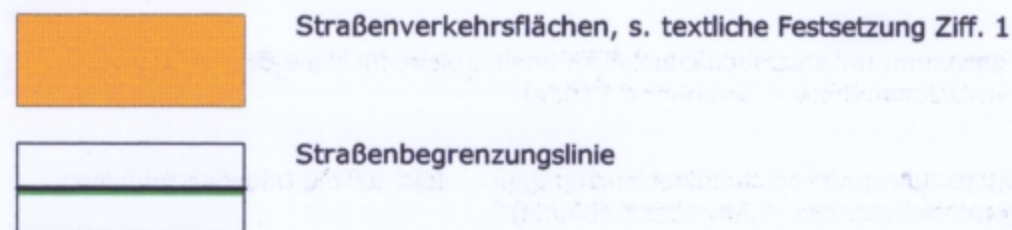
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



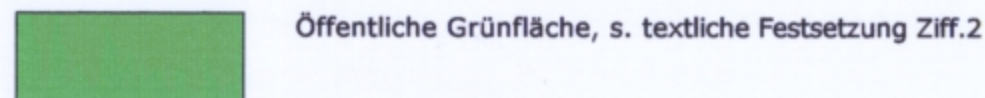
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



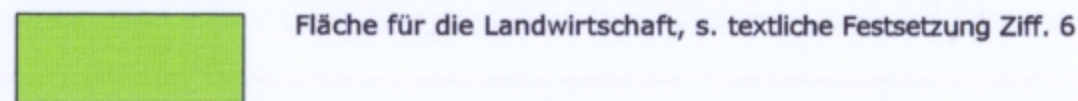
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)



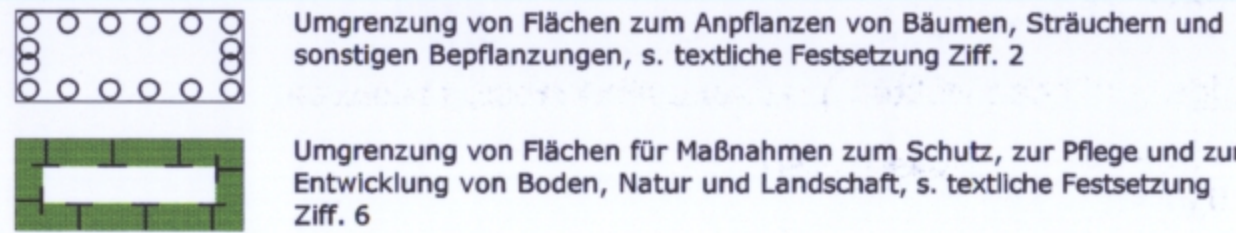
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



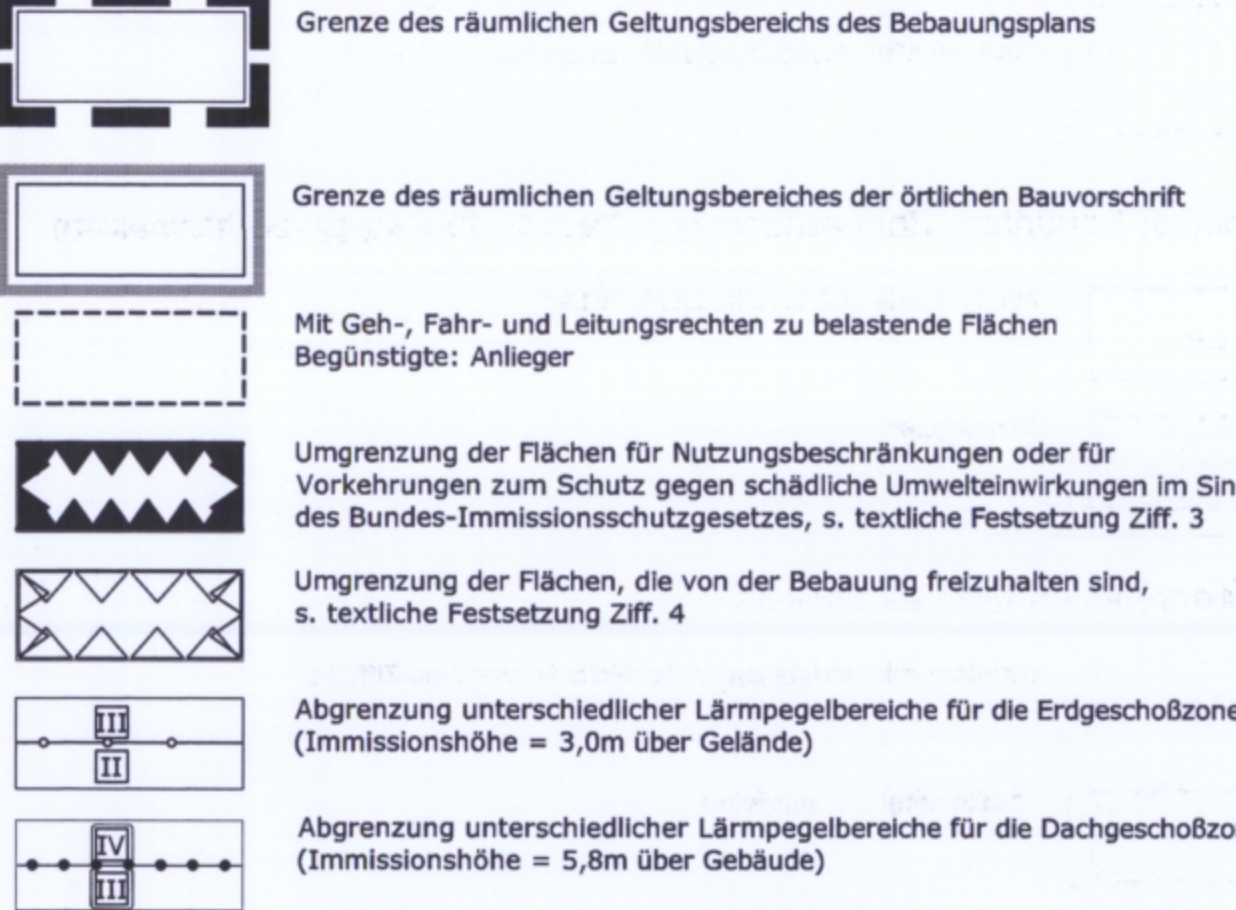
Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind drei hochstämmige, großkronige Laubbäume, wie z.B. Linde, Hainbuche oder Eberesche, in der Qualität mind. H 3x v. 14-16 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Die Nordseite des Immissionsschutzwalls ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gilt folgendes:
 - Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu verwenden.
 - Je 40 m² Bepflanzungsfläche sind mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder alternativ 2 heimische, hochstämmige Wildobstbäume zu pflanzen.
- Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

- Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens entlang der Bundesstraße ein Erdwall mit einer Mindesthöhe von 4 m über Gelände als Immissionsschutzwall anzulegen. An den Enden des Lärmschutzwalls ist parallel zur östlichen bzw. westlichen Grenze des Geltungsbereichs in Richtung Süden jeweils eine 10 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3m über Gelände anzuordnen. Die Längen der Lärmschutzwände von 10 m sind vom höchsten Punkt des Lärmschutzwalls aus zu bemessen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird entlang der Bundesstraße eine von der Bebauung freizuhalten Fläche von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. In diesem Bereich gilt zugleich ein Zu- und Abfahrtsverbot. Die Lärmschutzanlage sowie der Wendehammer der Erschließungsstraße sind hiervon ausgenommen.

- Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm auf der Bundesstraße 1 wird im nördlichen Geltungsbereich I des Bebauungsplanes passiver Schallschutz in der Erdgeschoßzone und für ausgebauten Dachgeschoß festgesetzt. Dabei gilt folgendes:
 - Gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen die folgenden resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
III	61 bis 65	35 dB
IV	66 bis 70	40 dB

- Für die straßenabgewandten Hausseiten resultiert höchstens der Lärmpegelbereich II, entsprechend ist hier ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von 30 dB einzuhalten.
 - Für den Nachweis, daß die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere, passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.
- Auf dem Flurstück 375/1, Flur 11 in der Gemarkung Lauingen (Geltungsbereich II, Flächenpool) ist auf einer Flächengröße von 1.700 m² eine externe Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a (3) BauGB durchzuführen. Die Maßnahme ist gemäß § 135a BauGB den Vorhaben im Geltungsbereich I des Bebauungsplanes zugeordnet.
Innerhalb dieser Fläche gilt folgendes:
 - Die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist aufzugeben.
 - Zur Initiierung eines Sandmagerrasenbiotops ist das im Rahmen von Pflegemaßnahmen während der Samenreife anfallende Mähgut auf die Fläche aufzubringen (Heublumensaat).
 - Die Fläche ist durch gelegentliche Beweidung oder Mahd im Abstand von 3 - 5 Jahren vor Verbuschung zu schützen. Das Mähgut ist abzufahren.
 - Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und vor entgegenstehenden Nutzungen zu schützen.

Hinweis

Gemäß § 213 (1) Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Gemäß § 213 (2) BauGB kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT "DOMBLICK"

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

- Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "DOMBLICK". Die Begrenzung ist in der Anlage dargestellt.
- Sachlicher Geltungsbereich
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Gestaltung der Dächer.

§ 2 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- Dachformen
Dächer der Hauptgebäude sind als begrünte Dächer in beliebiger Neigung oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 28° bis max. 48° auszuführen.

(2) Dachdeckung

Für nicht begrünte geneigte Dächer sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton zulässig.

Für die Eindeckung ist nur Material mit ortsüblicher Farbgebung in den Farben orange, rot und braun, wie folgt, zu verwenden:

Farbreihe ORANGE
RAL 2001, 2002, 2003, 2004

Farbreihe ROT
RAL 3000, 3003, 3011, 3013

Farbreihe BRAUN
RAL 8007, 8011, 8012, 8017.

Zulässig sind auch handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.

Als verbindliche Farbkarte ist das Farbregister RAL 840 HR zu verwenden.

Für Wintergärten, Carports und überdeckte Terrassen sind auch Dachdeckungen aus Glas zulässig.

Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.

Für die flachen Dächer der Garagen und Nebengebäude gilt:

- bis 30 m² Dachfläche keine Einschränkungen
- über 30 m² Dachfläche ausschließlich Dachbegrünungen.

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT zuwider handelt.
Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textuellen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Königsutter am Elm, den 14.06.2001.....

(Bürgermeister) (Stadtdirektor)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Königsutter am Elm, den 14.06.2001.....

(Stadtdirektor)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.7.2000).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfenbüttel, den 27.3.2001.....

(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bohlweg 1
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 14.06.2001.....

(Planverfasser)

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.09.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Königsutter am Elm, den 14.06.2001.....

(Stadtdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen haben vom 16.10.2000 bis 16.11.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.03.2001 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift und der Begründungen zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.02.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.03.2001 gegeben.

Königsutter am Elm, den 14.06.2001.....

(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2001 als Satzung (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Königsutter am Elm, den 14.06.2001.....

(Stadtdirektor)

Die Satzungsbeschlüsse sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.06.2001 im Amtsblatt Nr. 14, für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 14.06.2001 in Kraft getreten.

Königsutter am Elm, den 14.06.2001.....

(Stadtdirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Königsutter am Elm, den

(Stadtdirektor)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Königsutter am Elm, den

(Stadtdirektor)

STADT KÖNIGSLUTTER
ORTSCHAFT SUNSTEDT

DOMBLICK
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10 (3) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Bohlweg 1 38100 Braunschweig