



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. Traufhöhe

- (1) Die Traufhöhe wird von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- (2) Bezugspunkt für die festgesetzte minimale oder maximale Traufhöhe ist der Erdgeschossfußboden.
- (3) Die als Mindestmaß festgesetzte Traufhöhe ist nicht auf untergeordnete Gebäudeteile, die insgesamt weniger als 30 % der Grundfläche des Gebäudes einnehmen, sowie auf Garagen, Carports und Nebengebäude anzuwenden.

3. Firsthöhe (Gebäudehöhe)

- (1) Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.
- (2) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe (Gebäudehöhe) ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Die maximale Firsthöhe kann durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.
- (3) Bei Pult- oder Tonnendächern darf die Firsthöhe das Maß einer festgesetzten maximalen Traufhöhe nicht **mehr als 1 m** überschreiten. Die Regelung nach Satz 1 gilt nicht für versetzte Pult- oder Tonnendächer, wenn ein Unterschied in der Länge der einzelnen Dachflächen oder ein seitlicher Versatz dieser nur so groß, dass in den traufseitigen Ansichten auf mindestens 50% der Gebäudelänge Dachflächen zu sehen sind. Dabei darf die Höhe der sichtbaren Wand (auch Fensterband), die durch den horizontalen Versatz der Oberkanten der einzelnen Dachflächen entsteht, nicht mehr als 1,5 m betragen.

4. 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 (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.

5. 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.

6. 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.

7. Schutz vor Verkehrslärm

- (1) 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 7 der DIN 4109 (2016) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für Büroräume kann das Schalldämm-Maß um 5 dB reduziert werden.
- (2) Innerhalb der als Lärmpegelbereich II festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich II der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lutterberg“. 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) Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzudecken. Eine glänzend glasierte (mit keramischen Überzug versehen) oder sonstige reflektierende Dacheindeckung ist unzulässig.
- (2) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, braun, grau und schwarz zulässig.
- (3) Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gelten die Anforderungen der Absätze 1 und 2 nicht.

§ 3 Stützmauern

- (1) Stützmauern sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Beträgt der Abstand zwischen zwei Stützmauern weniger als 2 m, gilt das Maß für beide gemeinsam.

§ 4 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 Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung.
- (2) Erschließungsseitig sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. In Verbindung mit einer Stützmauer darf die gemeinsame Höhe von massiven Mauern (auch Gabionen) und Stützmauern nur 1,2 m betragen.
- (3) Im Bereich der auf den Privatgrundstücken festgesetzten Anpflanzungen sind nur transparente Einfriedungen wie zum Beispiel Maschendraht oder Staketzäune zulässig.

§ 5 Schottergärten

- Vegetationsfreie Schotterflächen oder Flächen mit Steinschüttungen oder Schüttungen vergleichbarer Materialien wie z.B. Glas (z.B. sog. Schottergärten) sind nicht zulässig.

§ 6 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 8.5.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Lutterberg“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans „Auf dem Lutterberg“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.5.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königsutter am Elm hat am 17.9.2019 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 8.4.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.4.2019 bis 17.5.2019 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Königsutter am Elm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 19.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königsutter am Elm, den 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 nichtleigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

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

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen 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 15.05.2019). 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 Wolfgang Möller
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Freilstedt, den

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

Königsutter am Elm, den Hoppe
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes
Innerhalb von einem Jahr 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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Königsutter am Elm diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 19.12.2019 als Satzung beschlossen.

Königsutter am Elm, den Hoppe
Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 77 "Lutterberg" zugleich
Aufhebung des Bebauungsplans "Auf dem Lutterberg"
mit örtlicher Bauvorschrift**

