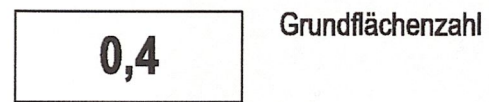


Art der baulichen Nutzung

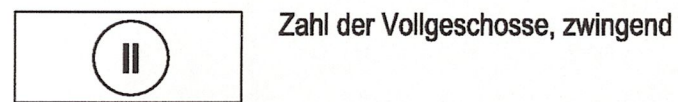


Allgemeine Wohngebiete

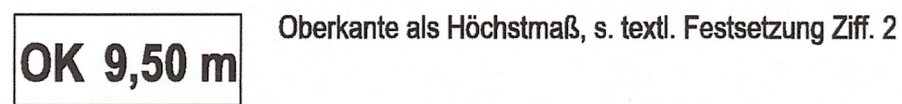
Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

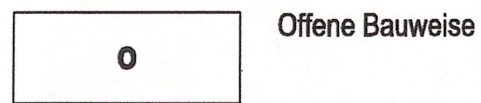


Zahl der Vollgeschosse, zwingend

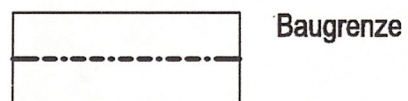


Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



Baugrenze

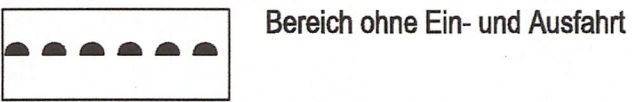
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



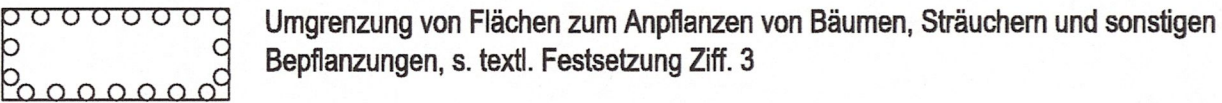
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

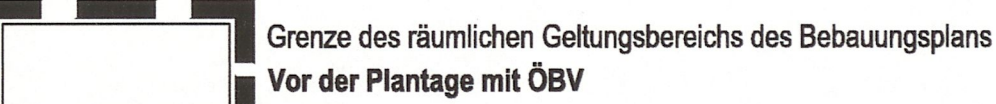
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Garagen



Lärmpegelbereich, s. textl. Festsetzung Ziff. 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Vor der Plantage mit ÖBV



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Fachmarktzentrum Wolfsburgur Straße



Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Es sind nicht zulässig:
Nr. 3: Anlagen für die Verwaltung
Nr. 4: Gartenbaubetriebe
Nr. 5: Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

- Höhe baulicher Anlagen:
2.1 Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird mit 9,50 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt.
2.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
2.3 Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang ist zulässig.

Nebenanlagen:

- 2.4 Auf den privaten Baugrundstücken ist die Errichtung der erforderlichen Stellplätze/ Garagen ohne Abstand zu Nachbargrundstücken jeweils auf einer Gesamtlänge von bis zu 30 m zulässig. Die Möglichkeit durch weitere Nebenanlagen die seitlichen Grenzabstände zu unterschreiten ist ausgeschlossen.

Grünordnung

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
3.1 Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch (3-fach verpflanzt) zu pflanzen.
3.2 Je 25 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum als Einzelbaum (16 cm bis 18 cm Stammumfang) zu pflanzen.
3.3 Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs gleichwertig zu ersetzen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Straßenverkehrslärm vorbelasteten Bereich. Hinzu kommen, durch die Planung des angrenzenden Nahversorgungsschwerpunktes, weitere Beeinträchtigungen. Gegenüber den Geräuschemissionen wird passiver Schallschutz gem. DIN 4109 wie folgt festgesetzt:

- 4.1 Für das gesamte Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich III. Gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" 1) sind Außenwände und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]
III	60 - 65	35
		30
		Aufenthalts- und Wohnräume
		Bürräume und Ähnliches

- 4.2 Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Entsprechend des vorliegenden Lärmpegelbereiches III sind dann die hierzu in der DIN 4109, Tabelle 8, aufgeführten Schalldämm-Maß der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

- 4.3 An den nach Südosten (oder Süden) ausgerichteten Gebäuseiten, die dem bestehenden Dachdeckerbetrieb (Fischersteg Nr. 6) zugewandt sind, sind geschlossene Fassaden herzustellen. Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien) sind an diesen Gebäuseiten ebenfalls unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) durch Gewerbelärm vollständig unterschritten wird.

Abweichungen sind ebenfalls möglich, wenn bei Fensteröffnungen zur Beleuchtung in den dahinterliegenden Räumen keine schutzwürdigen Nutzungen (z. B. Treppenhäuser, Lagerräume) angeordnet werden.

- 4.4 Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Wand, bauliche Anlagen) der erforderliche Immissionswert tags von 55 dB(A) in der Tagzeit vor den Fenstern unterschritten wird.

Ver- und Entsorgung

- 5.1 Als Maßnahme zum Schutz der Natur sowie zur geregelten Ableitung des Oberflächenwassers ist das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsräumen mit einer Zwangsentleerung zu sammeln und zurückzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).
5.2 Je 100 m² versiegelter oder befestigter Fläche in den Baugebieten sind 3,3 m³ Retentionsraum herzustellen.

1) Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm beeinträchtigt, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubeschreibung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941).

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vor der Plantage".

Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

§ 2 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachdeckung

Geneigte Dächer sind nur einheitlich in nichtglänzende Dachdeckungen in den Farbreihen Schwarz, Grau, Rot und Braun zulässig.
Für Wintergärten, Carports, Gewächshäuser und überdeckte Terrassen sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen

Einfriedungen zur Haupteinfriedung der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 1,30 m Höhe nicht überschreiten.

§ 4 Anzahl der Stellplätze und Garagen

In den Baugebieten sind je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat Stadt Königsutter am Elm diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Königsutter, den 26.04.2018

gez. Hoppe
(Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Königsutter, den 26.04.2018

gez. Hoppe
(Bürgermeister)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2015).
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. *)
*) Unzutreffendes bitte streichen

Wolfsburg, den 15.03.18

gez. J. Stein
(Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 14.3.18

gez. Li, gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 11.07.2016 bis 12.08.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Königsutter, den 26.04.2018

gez. Hoppe
(Bürgermeister)

Siegel

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.08.2017 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 25.09.2017 bis 10.10.2017 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Königsutter, den 26.04.2018

gez. Hoppe
(Bürgermeister)

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 22.02.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Königsutter, den 26.04.2018

gez. Hoppe
(Bürgermeister)

Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.05.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. 22 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Königsutter, den

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.05.2018 in Kraft getreten.
(Bürgermeister)

Königsutter, den 04.06.2018

gez. Hoppe
(Bürgermeister)

Siegel



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

Königsutter, den 10.07.18

(Bürgermeister)

Stadt Königsutter am Elm

Vor der Plantage
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig