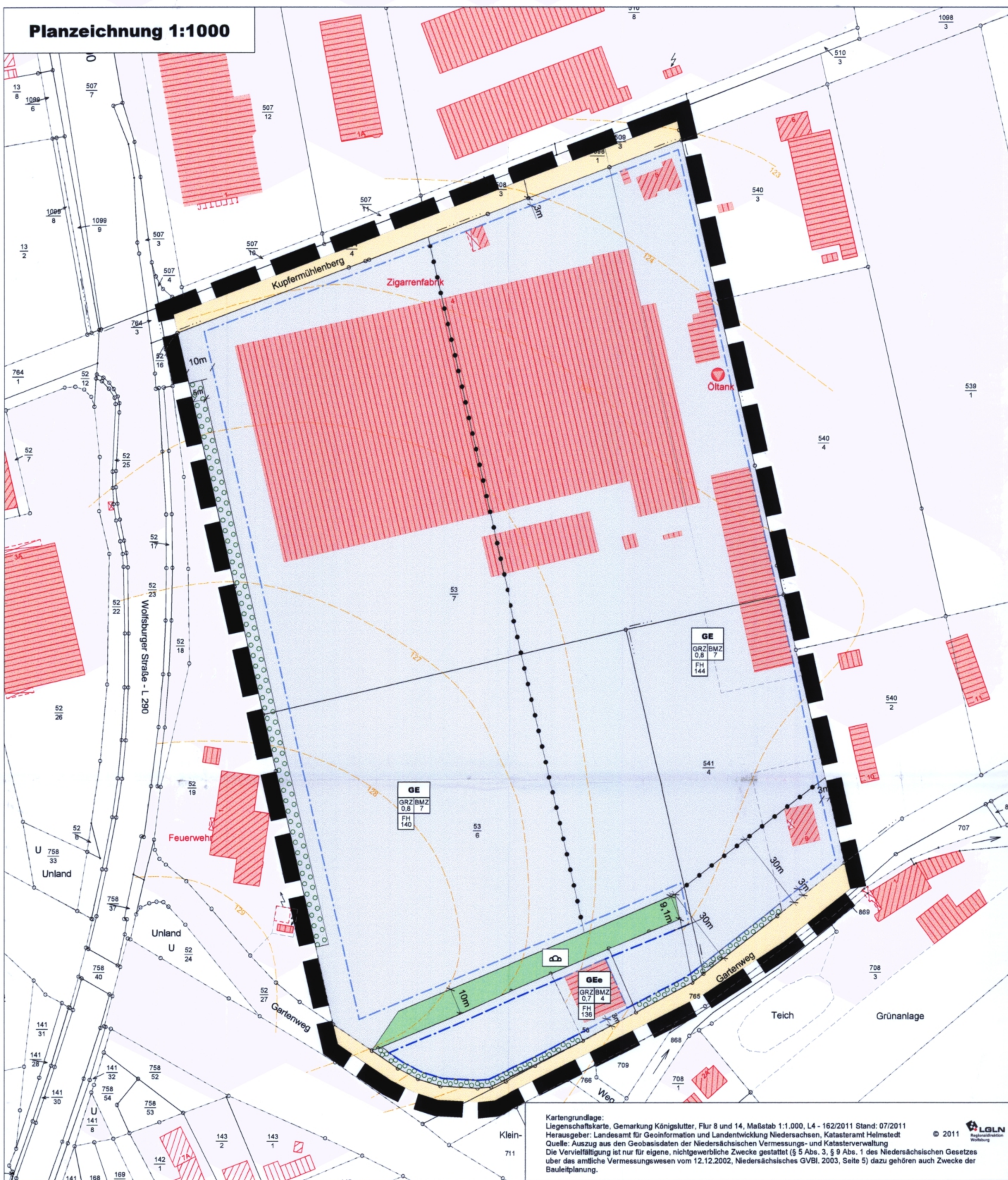


# Planzeichnung 1:1000



## Zeichenerklärung:

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen 1 und 2
- GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzung 1 und 2)
- GRZ** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- BMZ** Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH** Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), siehe textliche Festsetzung 2
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Gewerbeeingrünung, privat (siehe textliche Festsetzung 4)
- Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) siehe textliche Festsetzung 5
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## Plangrundlage

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte, Gemarkung Königsutter, Flur 8 und 14, Maßstab 1:1.000, L4 - 162/2011 Stand: 07/2011  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Plangrundlage:  
Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber:  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Wolfsburg Katasteramt Helmstedt

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 nichteigene 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

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- 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 dar. Nach (Stand: Juli 2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Helmstedt, den 24.10.2013

## Textliche Festsetzungen:

- Gliederung der Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 4 BauGB)  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens auch in Mischgebieten zulässig sind.
- Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die festgesetzte Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete technische Aufbauten.
- Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)  
§ 19 Abs. 4 Satz 2 ist in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE3 und GEE4 nicht anzuwenden.
- Grünfläche "Gewerbeeingrünung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
(1) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewerbeeingrünung" ist eine 5-reihige Hecke aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölze sind mit einem Abstand von 2 m in den Reihen und 1,5 m zwischen den Reihen anzuordnen. Die Sträucher sind mindestens in einer Qualität "verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm" und Heister "verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm" zu pflanzen. Im Abstand von 15 m sind großkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.  
(2) Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Errichtung eines Gebäudes auf der Basis dieser Bebauungsplanänderung und mit einer Grundfläche von mindestens 200 m² folgt.
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
(1) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen sind in einem Abstand von durchschnittlich 15 m großkronige Bäume einheimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Laubbäume sind anzurechnen.  
Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Errichtung eines Gebäudes auf der Basis dieser Bebauungsplanänderung und mit einer Grundfläche von mindestens 200 m² folgt.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (§§ 1a und 135a BauGB)  
(1) Die Stadt Königsutter führt auf einer 579 m² großen Teilfläche des Flurstücks 1/5, Flur 1, Gemarkung Rieseberg Maßnahmen zur Extensivierung und Entwicklung eines Kalkmagerrasens (90%) sowie eines Waldrandes trockenwarmer Standorte (10%) auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche durch.  
(2) Die in Abs. 1 beschriebene Maßnahme ist eine Ausgleichsmaßnahme i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, die den Eingriffen auf den Flurstücken 56/2, 57/4, 57/2 und 59 der Flur 14, Gemarkung Königsutter, die durch die festgesetzte gewerbliche Nutzung zu erwarten sind, zugeordnet ist.

## Hinweise:

Als Gehölze einheimischer Arten sind insbesondere zulässig:  
**Bäume:** Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde, Gemeine Esche  
**Sträucher:** Hasel, Gew. Schneeball, Wasserschneeball, Eingriff, Weißdorn, Hundsrose, Roter Hartriegel, gew. Lisuster, Gem. Heckenkirsche, Gew. Pfaffenhütchen.

## 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 als Satzung beschlossen.

Königsutter am Elm, den 31.10.2013



Hoppe  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Verfahren bis zum Satzungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss  
Der Bauausschuss der Stadt Königsutter am Elm hat in seiner Sitzung am 3.7.2012 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hinter dem Sägewerk" beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.7.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königsutter am Elm hat am 11.6.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 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 21.6.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 1.7.2013 bis 31.7.2013 entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss  
Der Stadtrat der Stadt Königsutter am Elm hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 26.9.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königsutter am Elm, den 31.10.2013



Hoppe  
Bürgermeister

## Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung wurden von Büro Brokoff & Voigts, Lindenplatz 1, 38373 Frellstedt verfasst.

Frellstedt, den 30.10.2013

N. Hoff

## Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2013 im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt Nr. 43, Jahrgang 68, bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist am 11.11.2013 rechtskräftig geworden.

Königsutter am Elm, den 11.11.2013



Hoppe  
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Königsutter am Elm, den

Hoppe  
Bürgermeister

## Stadt Königsutter am Elm

Neufassung des Bebauungsplans "Hinter dem Sägewerk"  
zugleich 1. Änderung des Bebauungsplans "Kupfermühlenberg I"

URKUNDE