
















Hinter dem Thiegarten



**1. Änderung des Bebauungsplans  
Lauingen Nr. 7 "Hinter dem Thiegarten"  
zugleich teilweise Änderung des  
Bebauungsplans "In den Gänsemorgen  
- Kreuzbreite"  
mit örtlicher Bauvorschrift  
Maßstab 1:1.750  
Stand: 31.5.2019**

## Planzeichenerklärung:

-  Allgemeines Wohngebiet mit Nr. (§ 4 BauNVO)
-  Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)
-  Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
-  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**

### **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. 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.

### **3. Stellung der Gebäude**

(1) Die Hauptgebäude sind mit ihrer Längsachse parallel zu einer anliegenden Straßenbegrenzungslinie oder senkrecht dazu auszurichten.

### **4. 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.

### **5. 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.

### **6. 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.

## **Textliche Festsetzungen**

### **7. 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.

### **8. Versickerung**

(1) Die Versickerung des Oberflächenwassers der Wohngrundstücke ist nur über bewachsene Bodenmulden zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

## **Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

### **§ 1 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.

### **§ 2 Dächer**

(1) Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Neigung > 20° zulässig. Untergeordnete Dächer von Anbauten, Wintergärten und Gauben 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.

### **§ 3 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.

(3) Im Bereich der auf den Privatgrundstücken festgesetzten Anpflanzungen sind nur transparente Einfriedungen wie zum Beispiel Maschendraht oder Staketzäune zulässig.

### **§ 4 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.

## **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.

## Begründung

Stand: 30.5.2019

### 1. Änderung des Bebauungsplans Lauingen Nr. 7

#### "Hinter dem Thiegarten"

#### zugleich Änderung des Bebauungsplans "In den Gänsemorgen - Kreuzbreite"



**Stadtteil/Ortschaft:** Lauingen

#### **Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Lauingen. Die nördliche Grenze wird vom bestehenden Reitplatz an der Straße „Am Gänsemorgen“ gebildet. Im Westen begrenzt die bestehende Wohnbebauung den Planbereich. Die östliche Grenze liegt innerhalb der bestehenden ackerbaulichen Flächen, ca. 100 m parallel zur bestehenden Bebauung im Westen. Im Süden bezieht der Planbereich die Verlängerung der Straße „Lutterstieg“ und Teilbereiche eines städtischen Feldweges Richtung Kernstadt ein (Gemarkung Lauingen, Flur 3, Flurstück 116/15, teilweise 116/16; 421/4; 421/3, Flur 2, Flurstück 149/10, teilweise 149/11; 149/14; 148/7; 415/2; 418).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 4,4 ha.

Kontakt:

**Stadt Königslutter am Elm**  
**Fachbereich 4 – Bauwesen**  
**4.1 Stadtentwicklung &**  
**Wirtschaftsförderung**

**Niedernhof 7**  
**38154 Königslutter**

Bearbeitung:

**Brokof & Voigts**

**Lindenplatz 1**  
**38373 Frellstedt**  
**05355 98911**

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Hinter dem Thiegarten“ hat die Stadt Wohnbauland im Ortsteil Lauingen planungsrechtlich abgesichert. Dabei war der Schutz vor Schienenverkehrslärm zu beachten. Auf der Basis eines Gutachtens wurden daher innerhalb des 4,4 ha großen Geltungsbereiches Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.



Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereichs 1:6.000, Quelle : AK5

Im Rahmen weitergehender Untersuchungen wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans festgestellt, dass die tatsächliche Lärmbelastung geringer ist, als im ursprünglichen Gutachten und dass insofern aufwändigere Schallschutzmaßnahmen festgesetzt wurden, als die einschlägigen Bewertungskriterien dies erfordern.

Mit der vorliegenden Änderung werden die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche korrigiert und die darauf bezogenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz entsprechend angepasst.

Da die Grundzüge des Bebauungsplans durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden, wird sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Das heißt insbesondere, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3(1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB verzichtet wird.

## 2. Änderung (passive Schallschutzmaßnahmen)

Im Geltungsbereich ist überwiegend ein allgemeines Wohngebiet und auf einer kleinen Teilfläche Dorfgebiet festgesetzt. Die Situation der Lärmimmissionen im Plangebiet wurde durch ein Gutachten untersucht und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der TA-Lärm bewertet. Hinsichtlich des Verkehrslärms wurde die zweigleisige Eisenbahnstrecke im Süden untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann, 2017).

Anhand der ermittelten Immissionswerte wurden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche IV und V gemäß DIN 4109 gekennzeichnet sowie die erforderlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Im Rahmen der weiteren Planungen des Vorhabenträgers wurden noch einmal vertiefende Untersuchungen zum Schallschutz durchgeführt. Dabei wurde ein detailliertes Aufmaß der topografischen Situation nahe der Bahnstrecke angestoßen und durchgeführt. Die Ergebnisse, die die abschirmende Wirkung der Geländesituation genauer darstellen, wurden in einer Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt (Bonk-Maire-Hoppmann, 2019). Infolge der neuen Berechnungen ergeben sich nun Lärmpegelbereiche, die ca. eine Stufe geringer sind als zuvor. Das bedeutet, dass ein erheblich geringerer Aufwand für den Schallschutz an Gebäuden notwendig ist.

Am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) wird der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert aus Beiblatt 1 der DIN 18005 von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

In der Nachtzeit errechnet sich eine deutlich schlechtere Geräuschsituation als am Tage. Für die Bahnstrecke 1900 ergeben sich in der Nachtzeit im Vergleich zur Beurteilungszeit tags rd. 1-2 dB(A) höhere Emissionspegel bei einem um 10 dB(A) niedrigeren Orientierungswert. Im gesamten Plangebiet können an den der Schiene zugewandten Gebäudeseiten Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A) auftreten. Damit wird der Orientierungswert für WA-Gebiete nachts von 45 dB(A) um 8 dB(A) überschritten. Ein Schutz der Freiflächen ist zu Nachtzeiten jedoch nicht erforderlich, so dass der Immissionskonflikt einer Lösung durch passive Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere durch schallgedämmte Fenster zugänglich ist.

Dies betrifft das Schalldämmmaß der Außenbauteile (insbesondere Fenster) schutzwürdiger Räume (Aufenthaltsräume). Bei Kinder- und Schlafzimmern ist eine schallgedämmte Lüftungsanlage oder eine vergleichbare Lösung vorzusehen.

Die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen bezieht sich auf die in der DIN 4109 definierten Lärmpegelbereiche und dazu zugeordneten Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile. Die Lärmpegelbereiche werden im Regelfall aus dem für tags (6.00 bis 22.00 Uhr) ermittelten Beurteilungspegel ermittelt. Dies würde im vorliegenden (atypischen) Fall jedoch dem hohen, durch den unverminderten Güterverkehrslärm der



Bahnstrecke verursachten Nachtpegel nicht gerecht werden. Insofern wird vom Gutachter eine alternative Berechnung der Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Nachtwerte vorgeschlagen. Die Stadt folgt diesem Vorschlag und kennzeichnet im Geltungsbereich die Lärmpegelbereiche III und IV auf deren Basis die dort erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Für ausschließlich am Tag genutzte Räume ist für den gesamten Geltungsbereich der Lärmpegelbereich I zu beachten.

Im Januar 2019 wurde die Neufassung der DIN 4109 aus dem Jahr 2016 in Niedersachsen als Bauvorschrift eingeführt. Insofern sind die Festsetzungen nun auf diese aktuelle Fassung bezogen.

### 3. Literaturverzeichnis

Bonk-Maire-Hoppmann. (2017). *Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Hinter dem Thiegarten" auf dem Gebiet der Stadt Königslutter, OT Lauingen.*

Bonk-Maire-Hoppmann. (2019). Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Hinter dem Thiegarten" auf dem gebiet der Stadt Königslutter, OT Lauingen - Aktualisierung 04.2019 -.

---

Die Begründung wurde aufgestellt durch das Planungsbüro Brokof Voigts, Frellstedt  
Frellstedt, den 30.5.2019

(Voigts)

Die Begründung wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am \_\_\_\_\_. durch den Rat der Stadt Königslutter am Elm beschlossen.

Königslutter, den

(Bädekerl)

Fachbereichleiterin Bauwesen