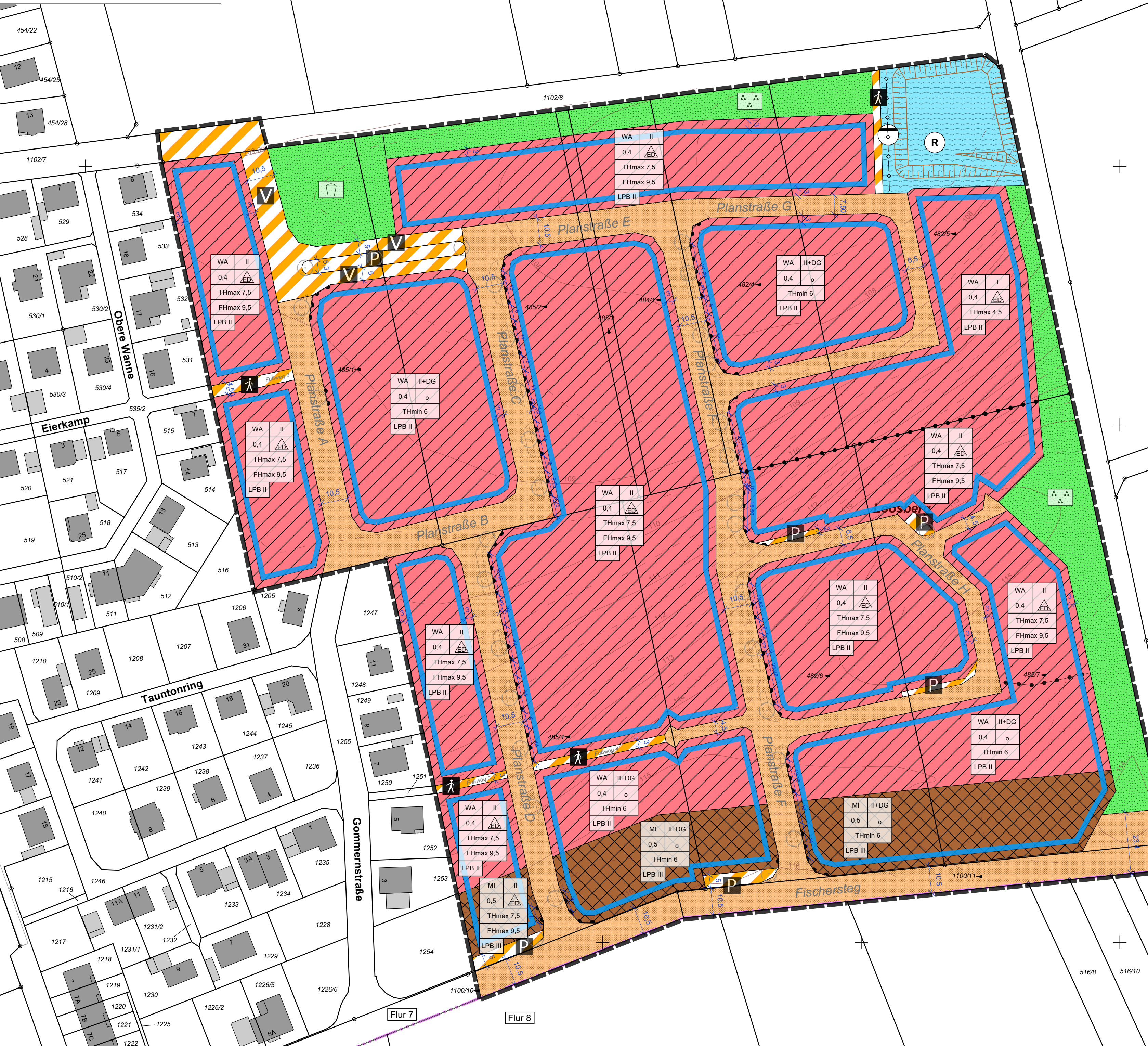


Planzeichnung 1:1.000



VERMESSUNGSBÜRO
seit 1947

Joachim Stein – Ewald Stroot
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Fon: 05361/2788-0
Fax: 05361/25264
info@vermessung-wolfsburg.de
www.vermessung-wolfsburg.de

Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg

- Planzeichenerklärung**
gemäß Planzeichenerklärung (PlanZy)
- WA II Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Traufhöhe als Mindestmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Firsthöhe (Gebäudehöhe) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Fussgängerbereich
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verlauf unterirdischer Entsorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Abwasser
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Regenrückhalte-(Versickerungs-)becken
 - Grünflächen, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung oder unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109 (2016)
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Baumstandort und Pflanzfläche (keine Festsetzung, näheres regelt der Erschließungsvertrag)
 - Höhenlinien, Beschriftung Normalhöhennull
gestrichelt: 0,5 m Höhenlinien

- Hinweise**
- 1. Niederschlagswasser**
(1) Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet entsprechend § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) auf den Grundstücken zu versickern oder in anderer Weise zu nutzen.
(2) Für Grundstücke, für die eine schadhafte Beseitigung des aufgefangenen Niederschlagswassers nach dem Stand der Technik aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit angemessenem Aufwand nicht möglich ist, ist der Anschluss an den Regenwasserkanal möglich. Der Nachweis darüber, dass eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, ist bei der Beantragung des Kanalanschlusses im Rahmen des Entwässerungsantrages zu führen.
(3) Die Begründung des Bebauungsplans enthält bereits Erkundungsergebnisse über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Geltungsbereich sowie eine Darstellung der Grundstücke, für die absehbar eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erforderlich ist.
- 2. Baunutzungsverordnung**
Auf diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) anzuwenden.

- Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**
- § 1 Geltungsbereich und Rechtsgrundlage**
(1) Räumlicher Geltungsbereich
Die nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 und Abs. 3 NBauO gelten für das Plangebiet des Bebauungsplans „Ziegenberg“ und werden gemäß § 84 Abs. 6 NBauO in diesen als Festsetzungen aufgenommen. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
(2) Sächlicher Geltungsbereich
Die Örtlichen Bauvorschriften setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Stützmauern und Einfriedungen. Weiterhin werden Regelungen zu Schottergärten und der Bereitstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken getroffen.
- § 2 Dächer**
(1) Geeignete 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.
(2) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien geeigneter Dächer sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, braun, grau und schwarz zulässig.
(3) Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind dauerhaft zu begrünen.
(4) Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO gelten die Anforderungen der Absätze 1, 2 und 3 nicht.
- § 3 Stützmauern**
(1) Stützmauern sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nur bis zu einer Höhe von 0,8 m (sichbare Höhe ab Geländeoberfläche) zulässig. Beträgt der Abstand zwischen zwei Stützmauern weniger als 2 m, gilt das Maß für beide gemeinsam. Weitere Höhenunterschiede in diesen Bereichen sind mit begrünten Böschungen zu überwinden deren Neigung 1:1,5 nicht übersteigt.
- § 4 Einfriedungen**
(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:
- als lebende Hecke;
- als Maschendraht, Stabmattengitterzäune oder schmiedeeiserne Zäune;
- als massive Mauer aus Naturstein (auch Gabionen), Betonsteinen die Bruchsteinmauerwerk nachempfunden sind, Mauerziegel oder verputzt;
- als Holzzäune
(2) Einfriedungen aus Kunststoff, auch Einflechtungen in Stabmattenzäunen sind unzulässig.
(3) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m (sichbare Höhe ab Geländeoberfläche), gemessen von der Geländeoberfläche zulässig. In Verbindung mit einer Stützmauer darf die gemeinsame Höhe von massiven Mauern (auch Gabionen) und Stützmauern nur 1,2 m betragen. Die Höhe nach Satz 1 und 2 darf auf 30% der Grenzlänge zum öffentlichen Straßenraum bis zu einer Höhe von 2 m überschritten werden. Für Hecken ist die Überschreitung bis 50% der Grenzlänge zum öffentlichen Straßenraum zulässig.
- § 5 Schottergärten**
(1) Vegetationsfreie Schotterflächen oder Flächen mit Steinschüttungen oder Schüttungen vergleichbarer Materialien wie z.B. Glas (z.B. sog. Schottergärten) sind nicht zulässig.
- § 6 Stellplätze**
(1) Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von mehr als 60 qm 2 Stellplätze bereitzustellen. Für kleinere Wohneinheiten ist 1 Stellplatz bereitzustellen.
- § 7 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 dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Verfahren bis zum Satzungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter hat in seiner Sitzung am 19.3.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Ziegenberg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.3.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat am 1.6.2021 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 16.6.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.6.2021 bis 23.7.2021 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Erneute verkürzte öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat am 17.5.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung mit verkürzter Frist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zu den geänderten Inhalten während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.5.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.5.2022 bis 15.6.2022 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Königslutter am Elm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 7.7.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königslutter 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 nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.
(Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.10.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthokinetik ist einwandfrei möglich.

Wolfsburg, den Ewald Stroot
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden vom Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Norbert Voigts, Am Stobenberg 4b, 38373 Freilistfeld verfasst.

Freilistfeld, den N. Voigts

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.

Königslutter am Elm, den Hoppe
Bürgermeister

Verteilung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes
Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Verteilungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Königslutter am Elm, den Hoppe
Bürgermeister

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 Königslutter am Elm diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie die Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3, 4 und 6 NBauO in seiner Sitzung am 7.7.2022 als Satzung beschlossen.

Königslutter am Elm, den Hoppe
Bürgermeister

Übersicht 1:5.000



- Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(1) Im allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
ausgeschlossen.
- 2. Zweigeschossigkeit, Dach-/Stoffelgeschoss**
In den Bereichen mit festgesetzter Zweigeschossigkeit, in denen die zeichnerische Festsetzung der Geschossigkeit "II" nicht mit "DG" ergänzt ist, ist oberhalb eines zweiten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss (Dach- oder Stoffelgeschoss) zulässig.
- 3. Traufhöhe**
(1) Die Traufhöhe wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der oberste Dachhaut gemessen. Bei Ausbildung einer Attika ist die Oberkante der Attika maßgeblich.
(2) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte minimale oder maximale Traufhöhe ist der höchste Punkt der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze zum Baugrundstück.
(3) Die als Mindestmaß festgesetzte Traufhöhe ist nicht auf untergeordnete Gebäudeteile (Windfänge, Wintergärten, Anbauten), die insgesamt weniger als 30 % der Grundfläche des Gebäudes einnehmen, sowie auf Garagen, Carports und Nebengebäude anzuwenden.
- 4. 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 ist der höchste Punkt der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze zum Baugrundstück. Die maximale Firsthöhe kann durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.
(3) Bei Pult- oder Tonnendächern ist die Firsthöhe das Maß einer festgesetzten maximalen Traufhöhe nicht mehr als 1 m überschreiten.
- 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 (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.
(3) Von ausgenommen sind nur Grundstückeinfriedungen, 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.

