

PLANZEICHERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

Table with 2 columns: 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) and Füllschema Nutzungsschablone

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Table with 2 columns: 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche, Überführende Verkehrswege (privat), Überführender Verkehrsweg (öffentlich)

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Table with 2 columns: 6.4. Einfahrtbereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Table with 2 columns: 9. Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Table with 2 columns: 10.1. Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Table with 2 columns: 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Table with 2 columns: 15.3. Umgrenzung von Flächen Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Table with 2 columns: 15.6. Umgrenzung der Flächen für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

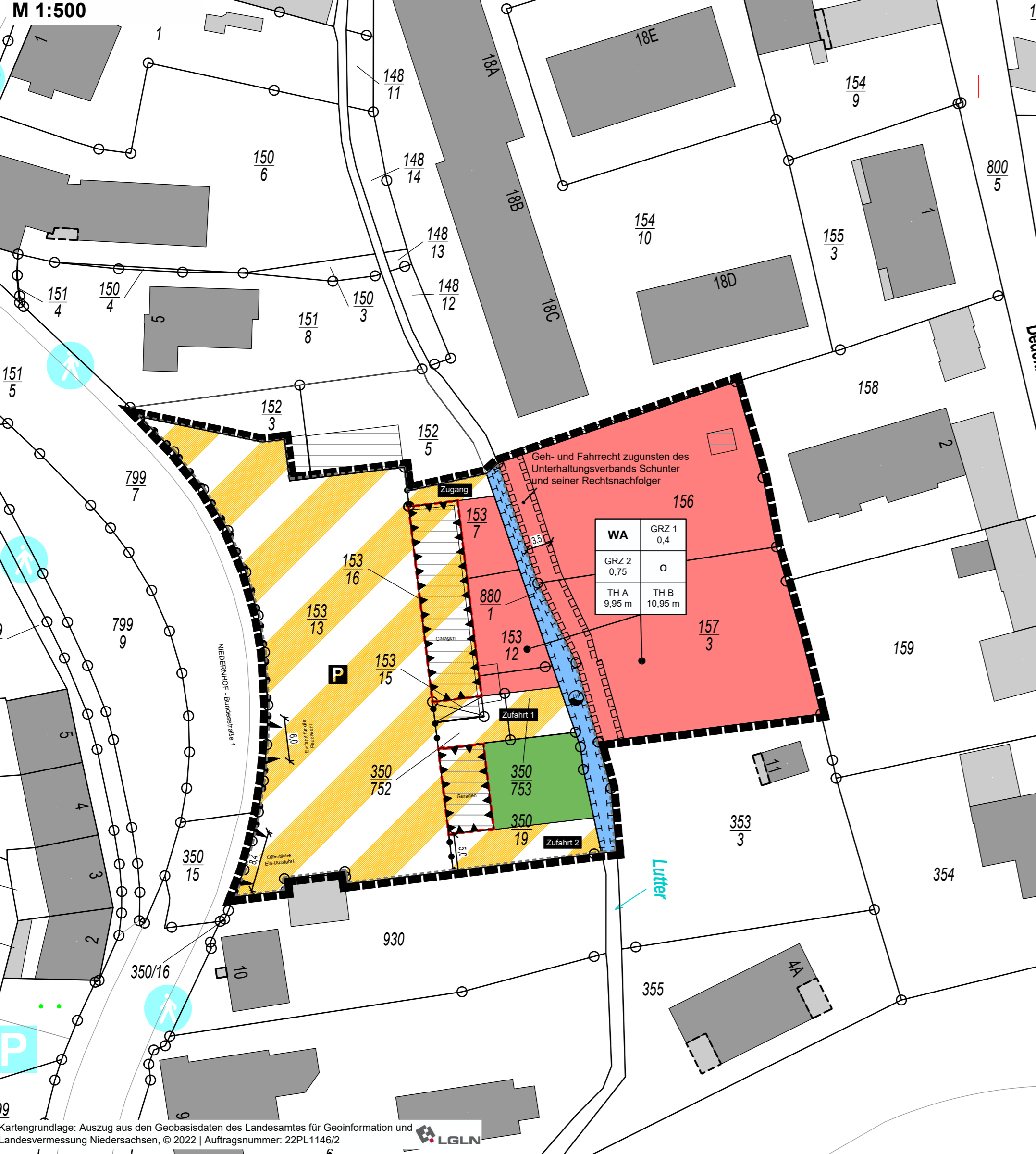
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Table with 2 columns: 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

Table with 2 columns: Löschwasserentnahmestelle: mobiler Saugkorb

PLANZEICHNUNG M 1:500



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 68 Abs. 2 Nr. des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikmVG), hat der Rat der Stadt Königslutter am Elm diesen Bebauungsplan "Erweiterung Stadtzentrum I - Wohnanlage an der Lutter", zugl. tlw. Aufhebung des Bebauungsplans "Erweiterung Stadtzentrum I", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk: Der Bebauungsplan "Erweiterung Stadtzentrum I - Wohnanlage an der Lutter", zugl. tlw. Aufhebung des Bebauungsplans "Erweiterung Stadtzentrum I" wird hiermit ausfertigt.

Satzungsbeschluss: Der Rat der Stadt Königslutter am Elm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... 20... als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Königslutter am Elm, den ... 20... Der Bürgermeister

Königslutter am Elm, den ... 20... Der Bürgermeister

Königslutter am Elm, den ... 20... Der Bürgermeister

Rechtskraft: Im Ansatzt für den Landkreis Helmstedt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... 20... bekannt gemacht worden, dass die Stadt Königslutter am Elm diesen Bebauungsplan "Erweiterung Stadtzentrum I - Wohnanlage an der Lutter", zugl. tlw. Aufhebung des Bebauungsplans "Erweiterung Stadtzentrum I", beschlossen hat.

Beteiligung der Öffentlichkeit: Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom ... 20... bis ... 20... einschließlich stattgefunden.

BEARBEITUNG

Der Bebauungsplan "Erweiterung Stadtzentrum I - Wohnanlage an der Lutter", zugl. tlw. Aufhebung des Bebauungsplans "Erweiterung Stadtzentrum I" wurde ausgearbeitet von: Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft MbH & Co. KG

Königslutter am Elm, den ... 20... Der Bürgermeister

Königslutter am Elm, den ... 20... Der Bürgermeister

Eicklingen, den ... 20... Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Verwaltungsausschuss der Stadt Königslutter am Elm hat in seiner Sitzung am ... 20... die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Stadtzentrum I - Wohnanlage an der Lutter", zugl. tlw. Aufhebung des Bebauungsplans "Erweiterung Stadtzentrum I" beschlossen.

PLANGRUNDLAGE

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.03.2022).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ... 20... ortsüblich bekannt gemacht worden.

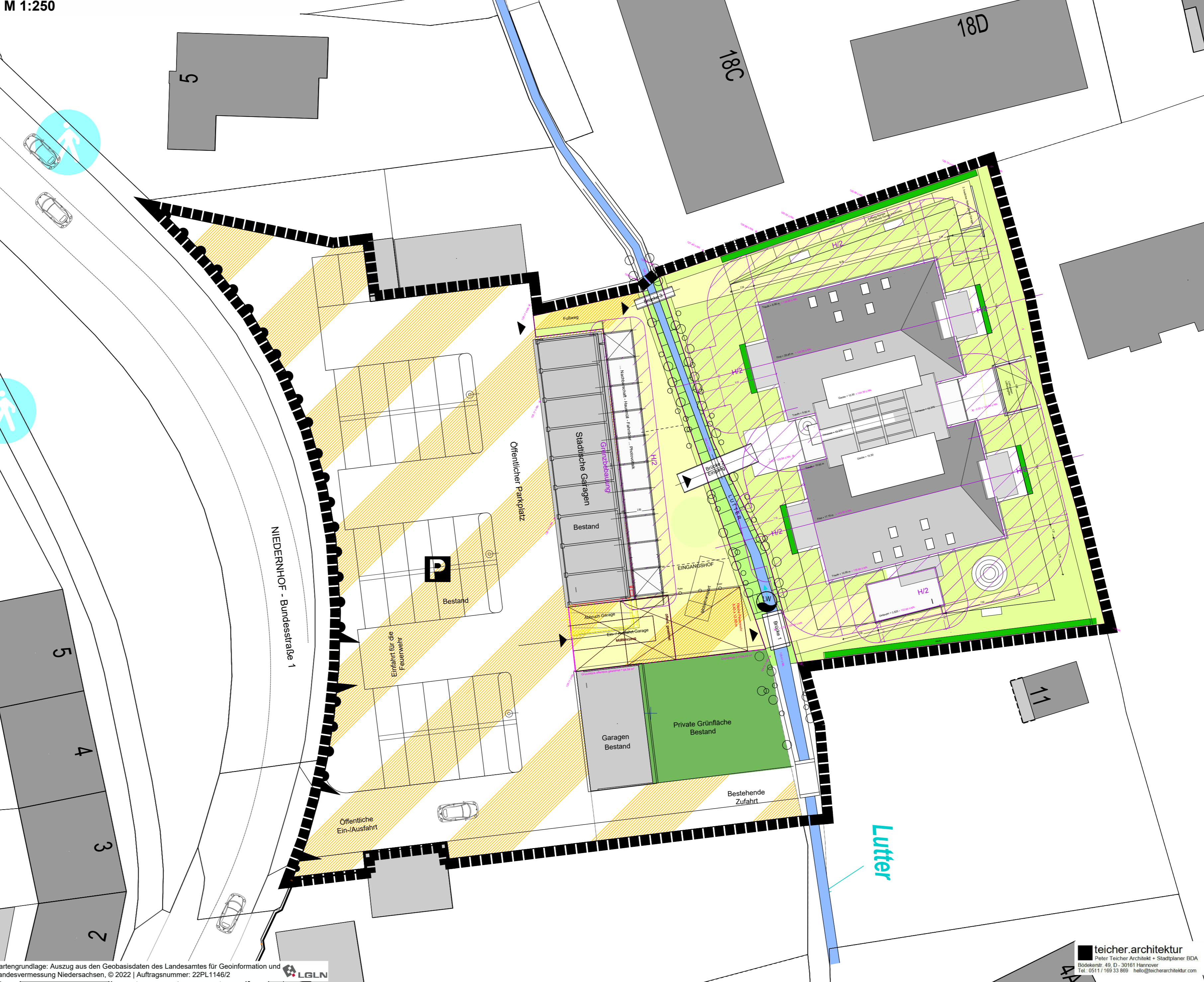
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ... 20... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königslutter am Elm, den ... 20... Der Bürgermeister

Königslutter am Elm, den ... 20... Der Bürgermeister

Wolfsburg, den ... 20... Amtl. Vermessungsstelle, Unterschrift

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN M 1:250



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

1.1 Die in § 4 Abs. 2 zulässige Nutzung 3, "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" ist nur zugelassen, solange sie die Hauptnutzung des Wohnens nicht stört und diesem untergeordnet bleibt.

1.2 Die in § 4 Abs. 2 zugelassene Nutzung 2, "die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe" ist im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zugelassen.

1.3 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1, - 4, sind nicht zugelassen.

1.4 Außer für Brandschutz- und Sicherungsmaßnahmen sind Ausnahmen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) GRZ 1 beträgt 0,4.

2.2 Für die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen sowie Tiefgaragen nach § 12 BauNVO wird als zweite Grundflächenzahl die GRZ 2 mit 0,75 festgesetzt.

2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt beim Haus A = 9,95 m = 139,88 ü NN, beim Haus B = 10,95 m = 139,88 ü NN.

2.4 Als oberer Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird die Traufhöhe (TF) festgesetzt.

2.5 Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, das ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche des Parkplatzes P4 Niedertorf.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" dient auch der öffentlichen Erschließung der Flurstücke 152/3, 152/5, 156, 157/3, 353/3, 153/7, 350/753, 153/12 und 153/15.

4.2 Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Zufahrt" ist eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Zufahrt2" und "Zugang" sind private Verkehrsflächen.

4.3 Die Einfahrt von der Bundesstraße zwischen der von Süden gerechneten zweiten und dritten Stellplatzfläche dient ausschließlich der Nutzung durch die Feuerwehr und anderer Rettungsfahrzeuge.

4.4 Im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" gilt gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und Abs. 6 BauGB folgendes: Zu pflanzen sind je sechs Stellplätze ein Einzelbaum wie Winterlinde, Rosskastanie, Sommerlinde, Spitzahorn. Die Bäume sind im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und im Falle ihres Abgangs durch neue Bäume zu ersetzen.

5 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 In der privaten Grünfläche sind der Grünfläche untergeordnete bauliche Anlagen wie Gartenhütte und Unterstand zulässig.

6 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist vor entgegenstehenden Nutzungen, z. B. Versiegelungen, dauerhaft freizuhalten. Die Böschungsbereiche sind als Grünlandbereiche zu erhalten und dürfen nur extensiv genutzt werden.

6.2 Ausnahmen sind nur zur Querung mittels Brücken gestattet. Diese sind so anzulegen, dass keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Wasser und die begleitenden Grünlandbereiche zu erwarten sind.

7 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Entlang der Lutter wird auf ihrer östlichen Seite ein 3,5 Meter breites Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes Schunter und seiner Rechtsnachfolger festgesetzt.

8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel La sind gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung 01/2018) für Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges zugrunde zu legen.

8.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel La unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt: R'w,ges = La - KRaumart

Dabei ist: KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Büroräume; KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches; La der maßgebliche Außenlärmpegel.

8.3 Mindestens einzuhalten sind: R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes GG nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen), Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

8.4 Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von La > 65 dB(A) schallschützende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

8.5 Die vorhandenen Garagen dienen als aktive Lärmschutzmaßnahme und sind dauerhaft zu erhalten, zu ersetzen oder durch eine 4 m hohe Lärmschutzwand zu ersetzen.

9 Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B HINWEISE

1 Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungssarmem Spektrum: Hingewiesen wird die Verwendung von LED-Leuchtmitteln in einer warmweißen Lichtfarbe für die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche. Die Außenlichttemperatur darf 60 Grad nicht überschreiten. Die Leuchtmittel sollen möglichst keine kurzwelligen blauen und keine UV-Lichtanteile besitzen. Durch die Verwendung von vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen soll zudem das Eindringen von Insekten verhindert werden.

2 Archäologische Verdachtsfälle: Der Landkreis Helmstedt weist darauf hin, dass sich aufgrund der direkten Nähe zu archäologischen Fundstellen und der Lage des Plangebietes, der Vorhabenbereich in einer archäologischen Verdachtsfläche befindet. Daher ist es erforderlich gem. § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Vorfeld von Baumaßnahmen oder der Erschließungsarbeiten archäologische Prospektionen in Form von Sondageschnitten mit dem Bagger, Begehungen mit und ohne der Metallsonde durchzuführen.

Für möglicherweise auftretende Bodenfunde ist eine notwendige Frist für die Dokumentation und Bergung zu wählen. Für die archäologischen Untersuchungen ist gem. § 13 NDSchG eine archäologische Fachfirma zu beauftragen.

Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d.h. Bodenfunde in Form von z.B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Kreisarchäologie (Frau Palka, Tel. 0535/1121-2205, E-Mail: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herr Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Landkreis weist darauf hin, dass derartige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet. Zusätzlich zu den oben genannten Anforderungen sind die Erdarbeiten in jedem Falle spätestens zwei Wochen im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Stadt Königslutter am Elm Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 "Erweiterung Stadtzentrum I", zugleich tlw. Aufhebung Bebauungsplan "Stadtzentrum I"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Table with 5 columns: Datum, Verfahrensstand, Änderung, Bearbeiter, Auftraggeber, Ausarbeitung, Maßstab, Datum. Includes contact information for Amtshof Eicklingen.