

PLANZEICHERKLÄRUNG

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

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Table with 2 columns: Grundflächenzahl 1, Grundflächenzahl 2, max. Traufhöhe A, max. Traufhöhe B

Füllschema Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl 1, Grundflächenzahl 2, max. Traufhöhe A, max. Traufhöhe B

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

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Überführende Verkehrswege (privat)

Überführender Verkehrsweg (öffentlich)

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.4. Einfahrtbereich

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

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)

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)

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

15.3. Umgrenzung von Flächen Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

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

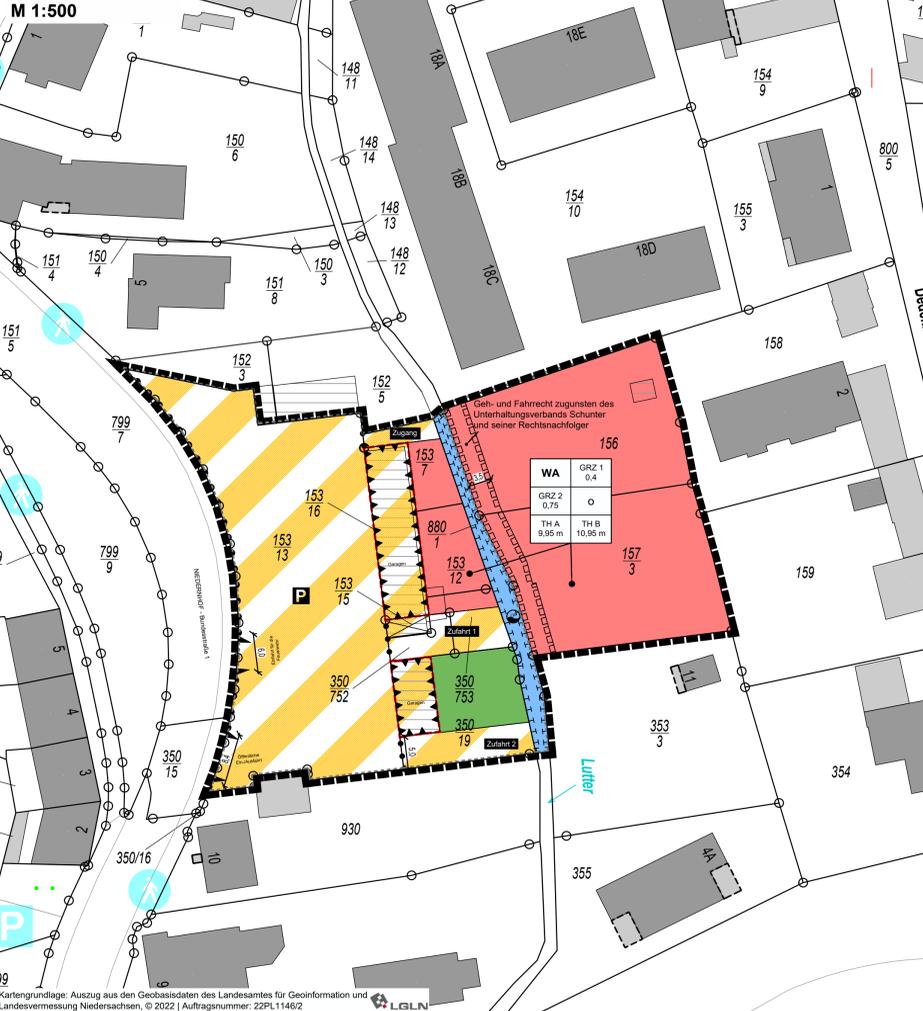
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen

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

Satzungsbeschluss

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

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.....

Königslutter am Elm, den 20.....

Königslutter am Elm, den 20.....

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Siegel

Siegel

Siegel

Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 20..... bis 20..... einschließlich stattgefunden.

Königslutter am Elm, den 20.....

Königslutter am Elm, den 20.....

Königslutter am Elm, den 20.....

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

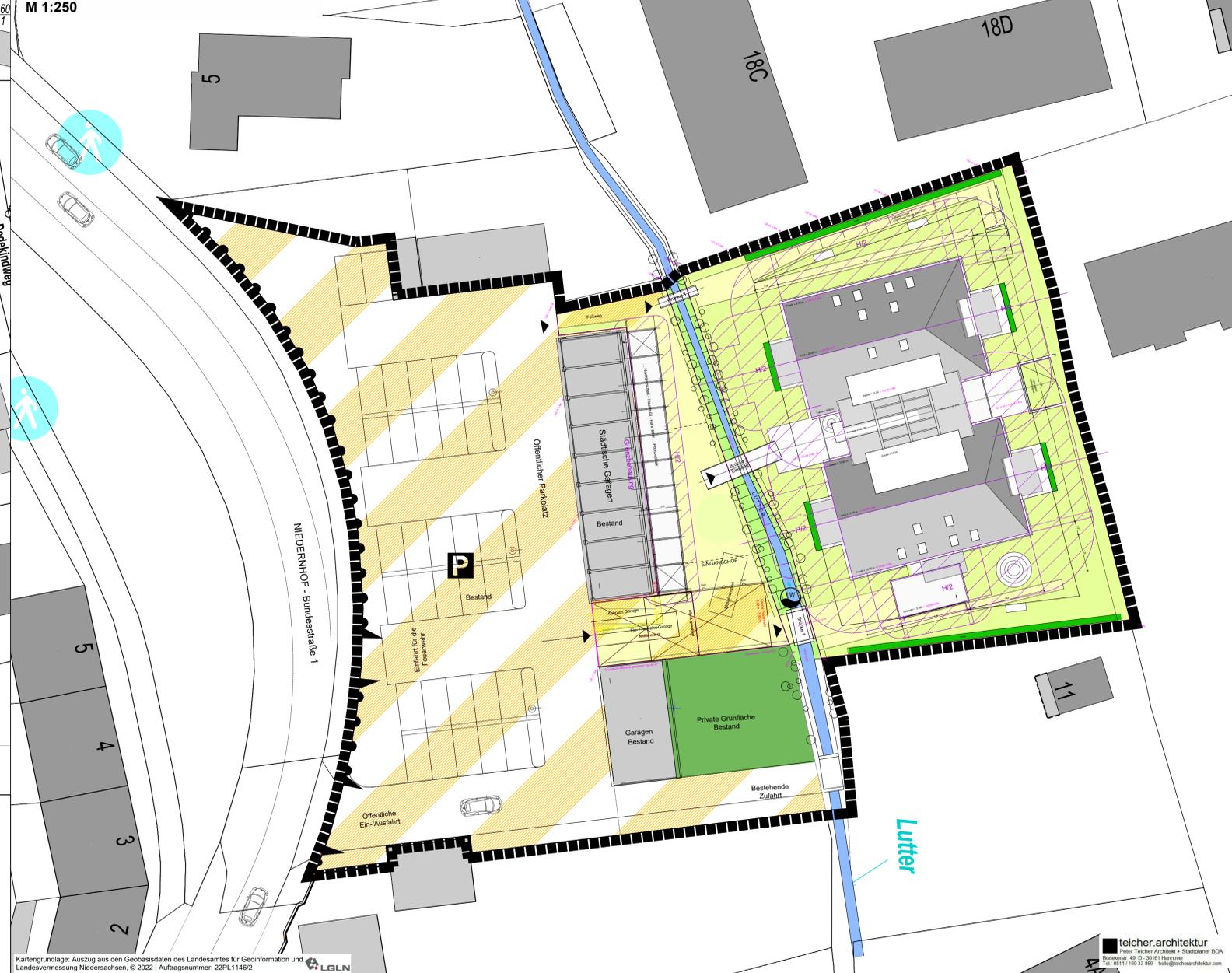
Siegel

Siegel

Siegel

Der Bürgermeister

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN M 1:250



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 | Auftragsnummer: Z2PL14462

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 zulässig.

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 = 138,88 ü NN, beim Haus B = 10,95 m = 139,88 ü NN.

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.

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 „Zufahrt“ 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.

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.