



HPM Vermessung
 Dipl.-Ing. Wolfgang Möller
 Dipl.-Ing. Cornelius Bölsing
 Dietrich-Bonhoeffer-Str. 8
 38300 Wolfenbüttel
 Tel.: 05331 / 99 6 - 0
 Fax: 05331 / 99 6 - 299
 E-Mail: info@HPM-Vermessung.de
 Web: www.HPM-Vermessung.de

Zählungsnummer: 22-1611-221201-01
 Lage: Fuchsbergstraße - K12
 Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus der Ortsansicht der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterbehörde
 © (2022) Maßstab: 1:1000 Datum: 01.12.2022

- ### GESETZLICHE GRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Planzeichnerverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 – VORIS 28100), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
 - Bundesnatschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

- ### HINWEISE
- Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Abtägung hindeuten, ist diese dem Umweltamt des Landkreises Helmstedt mitzuteilen.
 - Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist zwingend bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreisarchäologie (Frau Paika, Tel. 05351/121-2205, E-Mail: agathe.paika@landkreis-helmstedt.de) anzuzeigen. Sollten bei den Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeugen, Holzinbauten oder Mauern) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Helmstedt (Frau Noll, Tel. 05351/17-5201), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herr Dr. Geschwinde, Tel. 05351/121-606-10) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreisarchäologie (Frau Paika, Tel. 05351/121-2205) anzuzeigen.
 - Die Böden und Aushubmassen sind nach LAGA M20 (im Falle des Aushubs) und nach BBodSchV (im Falle des Verbleibs vor Ort) zu bewerten und entsprechend zu handhaben. Eingriffe in den Boden sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und die Arbeiten sind zu dokumentieren.
 - Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.
 - Für den Fall, dass eine Erdwärmepumpe im Planbereich beabsichtigt ist, ist diese im Planbereich aufgrund einer potentiellen Südfacettenverteilung in geringer Tiefe nur bedingt zulässig. Neben dem üblichen Anzeigeverfahren bedarf es deshalb für Erdwärmesonden jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
 - Auf den ausgewiesenen Kompensationsflächen wird Ackerland in Grünland umgewandelt. Die Flächen befinden sich im Überschwemmungsgebiet Schunter. Gemäß § 78a Abs. 1 Nr. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist eine nachträgliche Rückumwandlung von Grünland in Ackerland untersagt.
 - Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6,00 Uhr morgens bzw. nach 22,00 Uhr (Nachtzeit) sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
- Geltungsbereich und Rechtsgrundlage
 - Räumlicher Geltungsbereich
Die nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 und Abs. 3 NBauO gelten für das Plangebiet des Bebauungsplanes "Försters Wiese" und werden gemäß § 84 Abs. 6 NBauO in diesen als Festsetzung aufgenommen. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
 - Sachlicher Geltungsbereich
Die Örtlichen Bauvorschriften setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen. Weiterhin werden Regelungen zu Schottergärten getroffen.
 - Dächer
 - Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich (nicht farblich changierend) einzurichten. Glasierte (mit terrassenähnlichem Überzug versehen) sowie engobierten oder sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Reflektometerwert: Glanzend ≥ 60; mittlerer Glanz < 60 / ≥ 10; matt < 10; stumpfmatt < 5
 - Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben braun, rot, grau und schwarz zulässig.
 - Wintergärten, Terrassenüberdachungen, begrünte Dachflächen, Gewächshäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorschriften der Absätze 1 und 2 ausgenommen.
 - Einfriedungen
 - Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in der folgenden Art und Weise zulässig:
 - als lebende Hecke aus Laubgehölzen;
 - als Maschenröhrlent oder Stabmattenröhrlentzäune nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen;
 - als massive Mauer aus Naturstein (keine Gablönen), Mauerziegel oder verputzt;
 - als Holzröhrlent.
 - Einfriedungen nach 3.1 sind nur wie folgt zulässig:
Als bauliche Einfriedung bis maximal 1,2 m Höhe gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig.
 - Die Höhe nach Satz 3.2 darf auf 30 % der Grenzlänge zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 2 m überschritten werden. Für Hecken ist die Überschreitung bis 50 % der Grenzlänge zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig.
 - Schottergärten
 - Vegetationsfrei Schotterflächen oder Flächen mit Steinschüttungen oder Schüttungen vergleichbarer Materialien wie z. B. Glas (z. B. sog. Schottergärten) sind nicht zulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten
 - 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.

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschieden.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 18 BauNVO)
 - Die zulässige Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet beträgt 0,4.
 - Im WA wird eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit festgesetzt.
 - Gebäude dürfen eine Traufhöhe von 7 m sowie eine Firsthöhe von 9 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe (Oberkante Dach) von 7 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.
 - Die maximale First- und Traufhöhe kann durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden, soweit sie um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenkante zurückspringen.
 - Bei Putz- oder Tonmischern darf die Firsthöhe das Maß der festgesetzten maximalen Traufhöhe nicht mehr als 1 m überschreiten.
 - Unterer Bezugspunkt
 - Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist der höchste Punkt der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze zum Baugrundstück.
 - Oberer Bezugspunkt Traufhöhe
 - Die Traufhöhe wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand an der obersten Dachhaut gemessen. Bei Ausbildung einer Attika ist die Oberkante der Attika maßgeblich.
 - Oberer Bezugspunkt Firsthöhe
 - Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage (ausgenommen Flachdach).
 - GARAGEN, STELLPLATZE UND ZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Vor baurechtlich erforderlichen Stellplätzen, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO ist ein Mindestabstand von 5 m als Aufstellplatz einzuhalten. Entfällt vor Garagen und Carports bei anderer Anordnung der 5 m lange Aufstellplatz, ist ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
 - Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind zwischen der vorderen erschließungssseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig.
 - Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungssseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.
 - Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6 m betragen.
 - MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vom Erschließungsträger auf einem 5 m breiten privaten Streifen eine extensive Kräuter-/Gras Mischung mit Regioisgut anzulegen. Auf der Grünfläche ist auf einem mind. 3 m breiten Streifen eine durchgehende Baum-/Strauchreihe mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten (s. Planliste) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer gleichartig zu ersetzen. Ein Rückschnitt der Sträucher darf höchstens bis zu einer verbleibenden Höhe von 1,5 m durchgeführt werden. Versiegelungen oder bauliche Anlagen sind im privaten Grünstreifen unzulässig.
 - Krausleger dürfen ab dem 1. März bis einschließlich den 15. August das bestehende Weißstorchennest nicht überstreichen.
 - Im Zeitraum 1. März bis einschließlich 15. Mai dürfen auf den südlichen 6 Grundstücken keine Bautätigkeiten stattfinden. Wenn regelmäßige Kontrollen durch eine fachkundige Person (z. B. dem Weißstorchbetreuer) ergeben, dass das Brutgeschehen unbeeinträchtigt begonnen hat, können die Bautätigkeiten früher fortgeführt werden.
 - ZUORDNUNG VON VERMEIDUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)
 - Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund oberflächennah zu erwartenden Grundwasserständen ausschließlich mittels Flächen bzw. Muldenversickerung schadlos über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die einschlägigen Regelwerke, insbesondere das DWA Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA Merkblatt M 153 eigenverantwortlich einzuhalten.
 - Zum Ausgleich der betroffenen Biototypen ist ein Kompensationsbedarf von 5.696 Werteinheiten (2.698 m) zu erbringen bzw. auszugleichen. Die notwendige Kompensation erfolgt auf der Fläche „Markung Groß Steinum, Flur 6, Flurstück 66“ (Kompensationsfläche 1 gemäß Umweltbericht).
 - Zum Ausgleich des betroffenen Schutzgut Boden ist ein Kompensationsbedarf von 802 m² zu erbringen bzw. auszugleichen. Die notwendige Kompensation erfolgt auf der Fläche „Markung Groß Steinum, Flur 6, Flurstück 66“ (Kompensationsfläche 2 gemäß Umweltbericht).
 - Die Maßnahmen sind als Ausgleich den Eingriffen im Geltungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1 a und § 135 BauGB zugeordnet.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mindestens 2,0 m Abstand zu den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einhalten.

Planunterlage

Kartengrundlage:
 Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für einige, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345): Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Genzen und der baulichen Anlage geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt
 (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Königs-Lutter am Elm hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

..... den

Satzungsabschluss

Der Rat der Stadt Königs-Lutter am Elm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

..... den

Rechtverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

..... den

Berücksichtigung der Stellungnahmen / Anregungen und Bedenken

Der Rat der Stadt Königs-Lutter am Elm hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher

Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

..... den

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

..... den

Übersicht

BEBAUUNGSPLAN Groß Steinum Nr. 5 „Försters Wiese“ mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf

PLANUNG	Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB Hermann-Blenk-Straße 18 38108 Braunschweig Tel.: 0531 35446-6	BAUFÜHR	Stadt Königs-Lutter am Elm Planungs- und Tiefbaumt Niederhof 7 38154 Königs-Lutter	KAPITEL NR.	999 / 21023	ANLAGE NR.	-
MAßSTAB	1:500	BLATT ZEL.	B41/15M	BLATT NR.	-	BLATT NR.	-
DATUM	08.08.2023	NOCH DATUM		NOCH SEZ.	NMa	SOB	DEPL

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PlanZV 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
 - o offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - FH...9 m maximale Firsthöhe
 - TH...7 m maximale Traufhöhe
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 11 UND Abs. 6 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 Abs. 2 Nr. 10 UND Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

PFLANZLISTE

Es sind standortgerechte, vorwiegend heimische Gehölze zu verwenden. Das Pflanzenmaterial sollte aus autochthonen Beständen (Baumschulen in der Region mit ähnlichem Standort) stammen.

Sträucher (1,5 - 7 m):
 -Schlehe (Prunus spinosa)
 -Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
 -Haselnuss (Corylus avellana)
 -Hartfistel (Cornus sanguinea)
 -Holunder (Sambucus nigra)
 -Hunds-Rose (Rosa canina)
 -Liguster (Ligustrum vulgare)
 -Eingriffelige Weißdorn (Crataegus monogyna)
 -Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
 -Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Kleinbäume (7 - 15 m)
 -Feldahorn (Acer campestre)
 -Hainbuche (Carpinus betulus)
 -Mehlbeere (Sorbus aria in Sorten)
 -Elsbeere (Sorbus terminalis)
 -Eberesche (Sorbus aucuparia)
 -Obstbäume in Sorten (Apfel, Birne, Kirschen)