

Katasterangaben	
Stadt Königslogger am Elm Gemarkung Rieseberg Flur 1 Flurstück 10/1	
IPM Vermessung	
Partnerschaftsgesellschaft Beratender Ingenieure Möller - Bölsing	
WISSEN DURCH MESSEN	
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 8 38300 Wolfensiel Tel.: 05331/996-0 Fax: 05331/996-299 Web: www.IPM-Vermessung.de	
Lagesystem: UTM Zone32 (verkürzt um Faktor 0,999753)	Maßstab: 1:500
Höhensystem: DHHN2016 - Bestimmung über GPS	Datum: 16.11.2022
Planbezeichnung: Zum Rieseberg Bestandsplan gemessen am 03.11.2022	Anspruchspartner: G. Stähler-Balke
Zeichnungs-Nr.: 22-1610-221116-02	Auftragsnummer: 22/1610-2

Geltungsbereich I

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSfG)
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist

Hinweise

- Sollten bei Aushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die untypisch für dieses Gebiet sind oder auf eine Altablagerung hindeuten, ist diese dem Umweltamt des Landkreises Helmstedt mitzutellen.
- Sollten bei der Realisierung des Baugeländes Sachen oder Spuren angetroffen werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde) so werden diese gemäß § 14 NDSchG bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Helmstedt oder der Stadt Königslogger am Elm umgehend gemeldet.
- 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 Grundstücksfahrten sind Einfriedungen so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfäche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.
- Bezüglich der Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Dem zufolge ist eine Gestaltung der anderweitig nichtgenutzten Flächen mit Schotter oder als sog. "Steingarten" unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Für den Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt.
Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen und Werkstatt auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.
- Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Anteil dieser Nutzungen gegenüber der Hauptnutzung „Feuerwehr“ in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. ABWEICHENDE BAUWEISE (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

3. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16.)

- Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regenrückhaltung des Wasserabflusses ist eine Entwässerungsmulde anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Um die Abführung des Wassers zu gewährleisten, ist bei der Herstellung der Mulde, unter die Grabensohle ein Drainagerohr mit Kokosummantelung in Kiesbettung mit einem Anschluss an die Zisterne einzubauen.

4. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFELEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Zum Ausgleich der betroffenen Biotoptypen muss ein Kompensationsbedarf von 1.459,60 Werteinheiten und für das Schutzgut Boden von 500 Werteinheiten ausgeglichen werden. Die Kompensation wird durch eine Beteiligung des Vorhabenträgers an einer Ökokontofläche am Rieseberg, auf dem Flurstück 1/5, Flur 1, Gemarkung Rieseberg erfolgen.
- Zur Kompensation des Verlustes von Lebensraum der Feldlerche, ist die Einrichtung einer Kompensationsfläche von 2.000 m² erforderlich.
- Rodungen von Bäumen und Sträuchern dürfen nur außerhalb der Biotopschutzzeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.
- Der Beginn der Baufeldräumung muss im Zeitraum vom 1. August bis 28. Februar liegen. Sollten die Erschließungsmaßnahmen planmäßig außerhalb dieser Zeit beginnen, so ist die Eingriffsfläche zuzüglich eines Puffers von 10 m durch geeignete Maßnahmen, z. B. Schwarzhalt, bis zum Baubeginn unattraktiv zu halten. Der Beginn der Baustelleneinrichtung kann in diesem Fall erst nach Freigabe durch den/die Fachgutachter*in erfolgen.

6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN / ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mind. 3 verschiedene Arten der Pflanzliste zu verwenden: Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Planunterlagen

Kartengrundlage:
 Maßstab:
 Die Vervielfältigung ist nur für einige, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. S. 2003 S. 5), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Mai 2018 (Nds. GVBl. S. 66); Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 den

 (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
 den
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Königslogger 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 ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Königslogger am Elm hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

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

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB am im Amtsblatt

für den Landkreis Helmstedt Nr. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB

am in Kraft getreten.

Berücksichtigung der Stellungnahmen / Anregungen und Bedenken

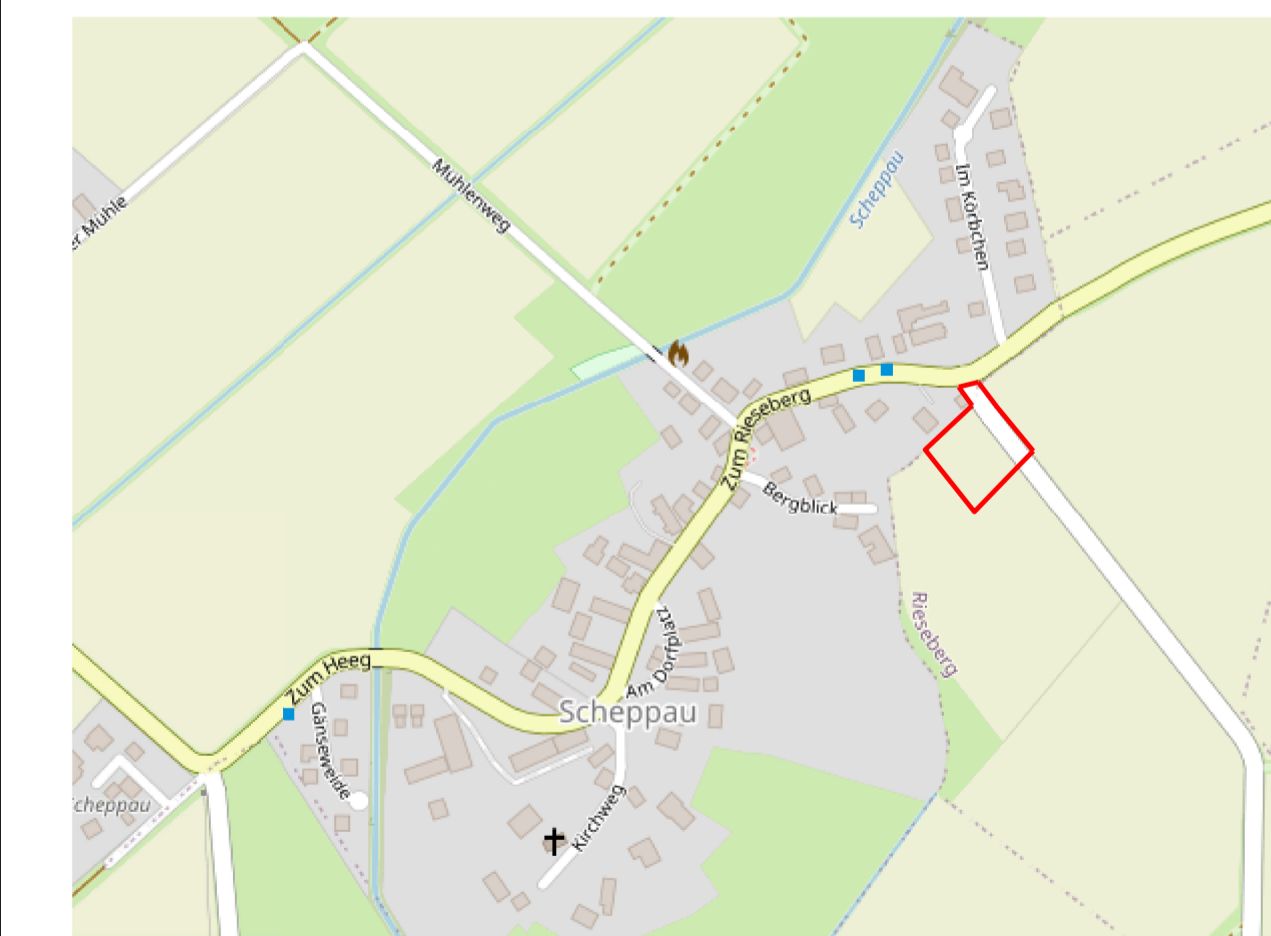
Der Rat der Stadt Königslogger am Elm hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher

Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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.

Übersicht



BEBAUUNGSPLAN Rieseberg Nr. 4 - Feuerwehrgerätehaus Scheppau -

Stand: §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588), hat der Rat der Stadt Königslogger den Bebauungsplan Rieseberg Nr. 4 - Feuerwehrgerätehaus Scheppau -, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen,

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Königslogger am Elm hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Rieseberg Nr. 4 - Feuerwehrgerätehaus Scheppau - beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

PLANUNG	BAUFHR	AUFL. NR.	ANLAGE NR.
Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB Hermann-Blenk-Straße 18 38108 Braunschweig Tel.: 0531 35446-6	Stadt Königslogger am Elm Planungs- und Tiefbauamt Niederhof 7 38154 Königslogger	136 / F / 20109 1: 500	
		BLATT NR.	ANLAGE NR.
		041 / 04	
		Datum	Datum
		27.07.2023	
		NOCH DATUM	INDEX
		NO	KMO
		DEPL	