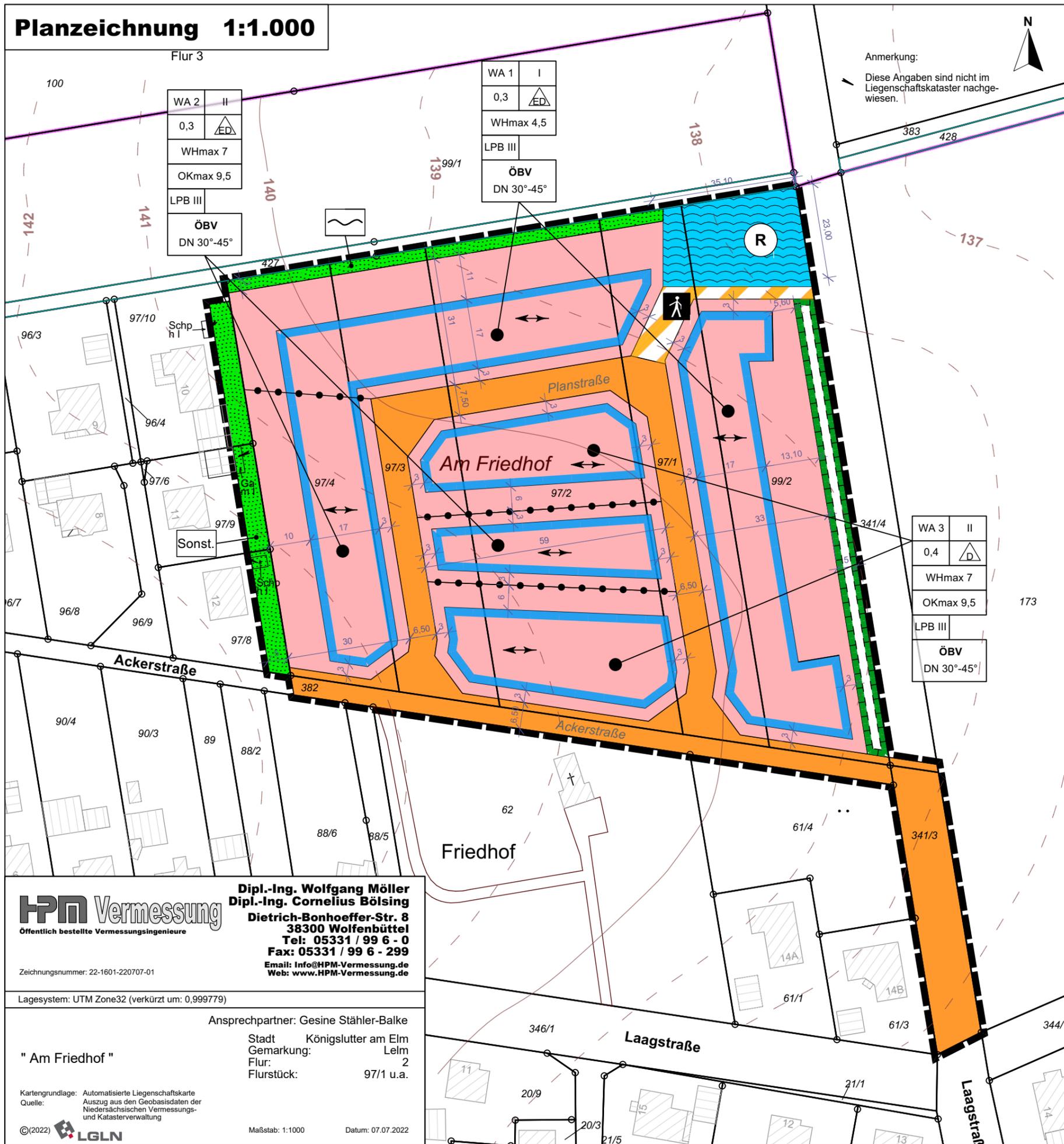


# Planzeichnung 1:1.000



## Zeichenerklärung

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- II Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED) bzw. nur Doppelhäuser zulässig (D) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED) bzw. nur Doppelhäuser zulässig (D) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- $\longleftrightarrow$  Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- WHmax 7 Wandhöhe als Höchstmaß in m
- OKmax 9,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m
- ÖBV DN 30°-45° Hinweise auf die örtlichen Bauvorschriften: zulässige Dachneigung
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fußgängerbereich
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- R Regenrückhaltebecken
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Sonst. sonstige private Grünfläche
- private Grünfläche, Gewässerrandstreifen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung oder unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- LPB III Kennzeichnung des Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109 (2016)
- Darstellung ohne Normcharakter
- Höhenlinien, Beschriftung Normalhöhen null gestrichelt: 1 m Höhenlinien

**HPM Vermessung**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Dipl.-Ing. Wolfgang Möller  
 Dipl.-Ing. Cornelius Bölsing  
 Dietrich-Bonhoeffer-Str. 8  
 38300 Wolfenbüttel  
 Tel: 05331 / 99 6 - 0  
 Fax: 05331 / 99 6 - 299  
 Email: Info@HPM-Vermessung.de  
 Web: www.HPM-Vermessung.de

Zeichnungsnummer: 22-1601-220707-01  
 Lagesystem: UTM Zone32 (verkürzt um: 0,999779)

Ansprechpartner: Gesine Stähler-Balke  
 Stadt Königslutter am Elm  
 Gemarkung: Lelm  
 Flur: 2  
 Flurstück: 97/1 u.a.

" Am Friedhof "

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

©(2022) LGLN Maßstab: 1:1000 Datum: 07.07.2022

  
**Bebauungsplan "Ackerstraße II"**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**zugleich 2. Änderung des Bebauungsplans "Ackerstraße"**  
 Stand: Juni 2024

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wenn diese begrünt sind (Dachbegrünung, Schotterrasen) oder das Wasser dieser Flächen vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

### **2. Zweigeschossigkeit, Dachgeschoss**

(1) In den Bereichen mit festgesetzter Zweigeschossigkeit ist kein 3. Geschoss mit Aufenthaltsräumen, auch kein Dachgeschoss, zulässig.

### **3. Wandhöhe**

(1) Die Wandhöhe wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. **Giebeldreiecke bleiben dabei unberücksichtigt.**  
(2) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Wandhöhe ist der höchste Punkt der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze zum Baugrundstück.

### **4. Gebäudehöhe**

(1) Als Gebäudehöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.  
(2) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze zum Baugrundstück.  
(3) Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.

### **5. Firstrichtung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Der First der Dachflächen ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung auszurichten. Die Firstrichtung untergeordneter Dachflächen darf von der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung abweichen.

### **6. Vorzone/Vorgarten (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

(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, auch Wind- und Sichtschutzanlagen, sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

### **7. Grundstückszufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

(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 5,0 m betragen. Zusätzlich ist ein Zugang mit einer Breite von 1,5 m zulässig. Die Zufahrt nach Satz 1 und 2 und der Zugang nach Satz 3 dürfen unmittelbar aneinandergrenzen.

## **8. Schutz vor Lärm § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich III der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für nach Süden ausgerichtete Fassaden reicht ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich II der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016). Für Büroräume kann das Schalldämmmaß um 5 dB reduziert werden.

(2) Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend der Anforderungen der DIN 4109 (2016) auszustatten.

## **9. Grünfläche "private Grünfläche, Gewässerrandstreifen", Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)**

(1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche "private Grünfläche, Gewässerrandstreifen" ist die Errichtung baulicher Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

(2) Innerhalb der Grünfläche nach Abs. 1 ist je Grundstück ein Laubbaum als Hochstamm (Kronenansatz in mindestens 1,8 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Obstbäume sind dabei zulässig. Weiterhin sind je angefangene 10 m des Streifens auf einem Grundstück je ein einheimischer Strauch wie Haselnuss, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball oder Gewöhnliche Traubenkirsche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu pflanzen.

## **10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 9 Nr. 20 BauGB)**

(1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Arten anzulegen.

## **11. Speicherung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

(1) Auf den Baugrundstücken ist ein Speichervolumen zum Auffangen und Aufbewahren von Niederschlagswasser für die Grundstücksbewässerung oder andere Brauchwassernutzungen bereitzustellen. Das Speichervolumen soll je angefangene 10 m<sup>2</sup> bebaute oder versiegelte Grundfläche mindestens 100 l betragen.

## **12. Photovoltaik (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)**

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

(2) Die Pflichten nach Absatz 1 entfallen,

1. wenn ihre Erfüllung im Einzelfall

a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

b) technisch unmöglich ist,

c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist

oder

2. soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet sind.

(3) Die Festsetzung nach Absatz 1 tritt am 1.1.2025 außer Kraft.

## **13. Ausschluss von Kirschlorbeer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20. BauGB)**

Im Geltungsbereich ist das Anpflanzen von Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) nicht zulässig.

#### **14. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 135 BauGB)**

(1) Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Stilllegung ackerbaulich genutzter Flächen im Umfang von 5.600 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 163/3 der Flur 5, Gemarkung Rottorf ausgeglichen (siehe Begründung des Bebauungsplans).

(2) Die Maßnahmen sind als Ausgleich den Eingriffen im Geltungsbereich im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135 BauGB in Verhältnis der zulässigen versiegelten Flächen zugeordnet. Die Bau- und Verkehrsflächen sind dabei wie folgt zu berücksichtigen:

- Verkehrsflächen: 100% Versiegelung
- Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4: 60% Versiegelung
- Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3: 45% Versiegelung

# **Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

## **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Ackerstraße II“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die ÖBV setzt 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) Auf den Hauptgebäuden sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(2) Auf den Hauptgebäuden sind nur Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.

(3) Geneigte 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.

(4) Für die Oberflächen von Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind neben naturfarbenen Tonziegeln und Schiefer nur Deckungen in den Farben rot, braun, grau und schwarz zulässig.

(5) 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 3 und 4 nicht.

## **§ 3 Stützmauern**

(1) Stützmauern sind an der Grenze zum öffentlichen Straßenverkehrsraum und in einem Abstand von bis zu 2 m dazu nur bis zu einer Höhe von insgesamt 0,4 m, gemessen von der Geländeoberfläche, zulässig.

## **§ 4 Einfriedungen**

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecke oder als lebende Hecke in Verbindung mit einem Zaun zulässig. Der Zaun darf die Hecke nicht überwiegend verdecken.

(2) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m gemessen von der Geländeoberfläche zulässig.

(3) **Kunststoffeinflechtungen sind im Geltungsbereich in allen Grundstückseinfriedungen unzulässig.**

## **§ 5 Schottergärten**

(1) Vegetationsfreie Schotterflächen oder Flächen mit Steinschüttungen oder Schüttungen vergleichbarer Materialien wie z.B. Glas (z.B. sog. Schottergärten) sind **zur Freiraumgestaltung** 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 Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.