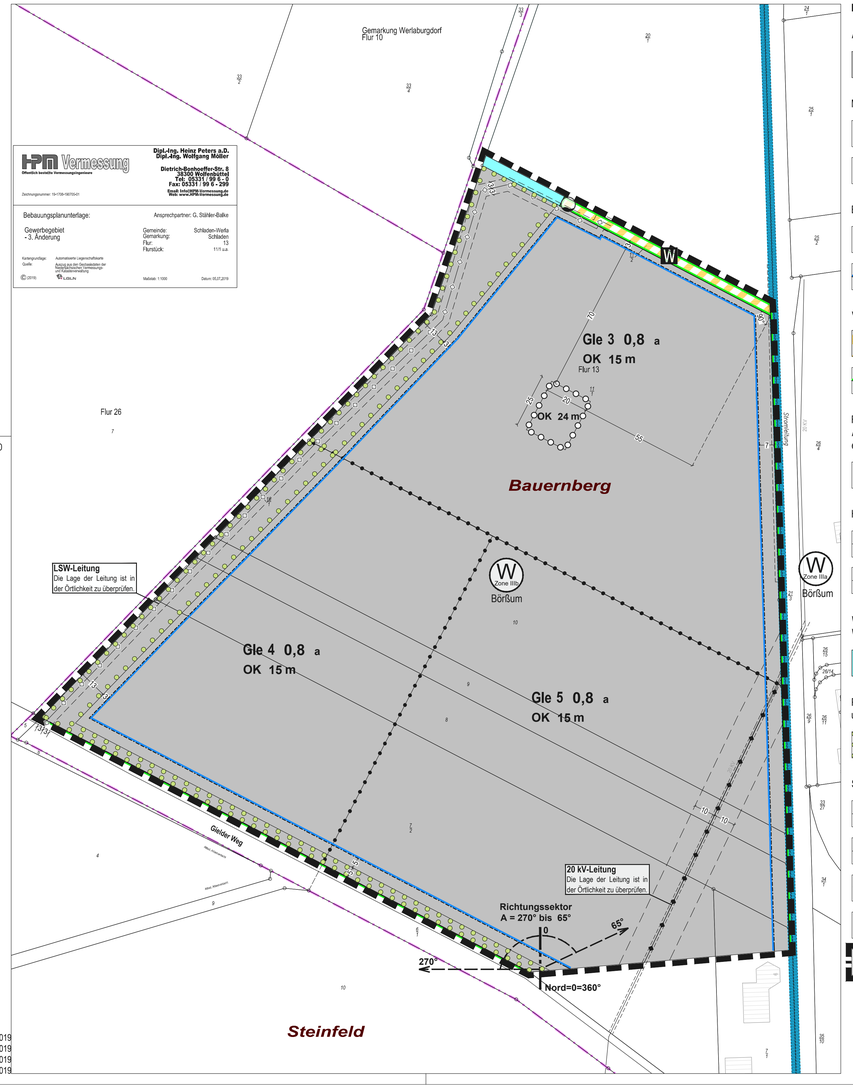


Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

Gle 3, 4 und 5 — Industriegebiete, eingeschränkt, mit Kennzeichnung siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

OK 24 m — Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

W — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Weg

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Versorgungsfläche Wasser, Pumpwerk

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Stromleitung, oberirdisch, beidseitigen Schutzstreifen beachten

Leitung LSW, Schmutzwasserkanal, unterirdisch, beidseitigen Schutzstreifen beachten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche, Graben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Richtungssektor, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4.3

Bezugsachse

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet 2. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung"

Nachrichtliche Übernahme

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

W Zone IIIb — Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen, siehe Nachrichtliche Übernahme
Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIb

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Die Industriegebiete (GI 3, Gle 4 und GI 5) werden gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6, und § 1 Abs. 9 wie folgt eingeschränkt:

1.1 In den Industriegebieten Gle sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
a) Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie).
b) Einzelhandelsbetriebe

2. Maß der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine und produktionsbedingt erforderliche technische Anlagen überschritten werden.
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenkrone liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3.2 Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze durch Gebäudeteile wie Vordächer, Vorbauten und außenliegende Nottreppen um max. 1,00 m überschritten werden.

4. Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

4.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK}, tags 6.00 - 22.00 Uhr	L_{EK} nachts 22.00 - 6.00 Uhr
Gle 3	70	50
Gle 4	67	50
Gle 5	67	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2001-12, Abschnitt 5.

4.3 Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} für den Beurteilungszeitraum nachts (22.00 - 6.00 Uhr) um folgendes Zusatzkontingent.
Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren:

Baugebiete	Bezugskoordinaten x	Bezugskoordinaten y	Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,Zus}$ nachts in dB(A)
Gle 3, Gle 4, Gle 5	605144,04	5765439,96	A: 270° bis 65°	15

Erläuterung: Nord = 360° = 0°

4.4 Die festgesetzten Emissionskontingente sind beurteilungsbezogen i. S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBl. 1998 Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

4.5 Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus dem festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{IG} nicht überschritten wird.

4.6 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

5. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes:

a) Je 4 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose zu pflanzen.
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

b) Je 30 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder alternativ 2 heimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Dabei hat der Anteil von Bäumen I. Ordnung (Linde, Esche, Bergahorn und Eiche) mindestens 50 % der Bäume zu betragen. Diese sind einzeln oder in Gruppen von drei der gleichen Art zu pflanzen.

c) Innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind nur flachwurzelnde Sträucher zu pflanzen. Tiefwurzelnde Sträucher sowie Bäume haben den erforderlichen Abstand zu der Leitung zu halten. Es ist sicher zu stellen, dass das Wurzelwerk die Leitung nicht beschädigt.

5.2 Auf den privaten Grundstücken sind je 130 m² neu versiegelter Fläche als Ausgleichsmaßnahme 1 Laubbaum der unter Ziff. 5.1.b) genannten Arten oder 2 hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume zu pflanzen.
Die Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

5.3 Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zonen III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Börßum/ Heininngen.
Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.§ 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schladen-Werla diesen Bebauungsplan „Gewerbegebiet", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schladen, den 27.02.2024

gez. i.V. Schulze — Siegel
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.01.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Schladen, den 27.02.2024

gez. i.V. Schulze — Siegel
(Bürgermeister)

Planunterlage
Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.07.2019).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
*) *Unzutreffendes bitte streichen*

Wolfenbüttel, den 14.02.24

gez. Möller — Siegel
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 06.02.2024

gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat am 19.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben vom 02.07.2019 bis 08.08.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schladen, den 27.02.2024

gez. i.V. Schulze — Siegel
(Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.09.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben vom 23.09.2019 bis 04.10.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Schladen, den 27.02.2024

gez. i.V. Schulze — Siegel
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 13.09.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schladen, den 27.02.2024

gez. i.V. Schulze — Siegel
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 14.03.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Wolfenbüttel Nr. 11 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 14.03.2024 in Kraft getreten.

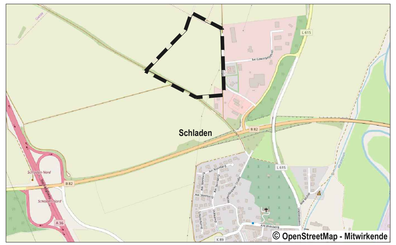
Schladen, den 03.04.2024

gez. i.V. Schulze — Siegel
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Schladen, den .....

.....
(Bürgermeister)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Schladen, den .....

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Schladen-Werla
Ortschaft Schladen

Gewerbegebiet 4. Änderung

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig