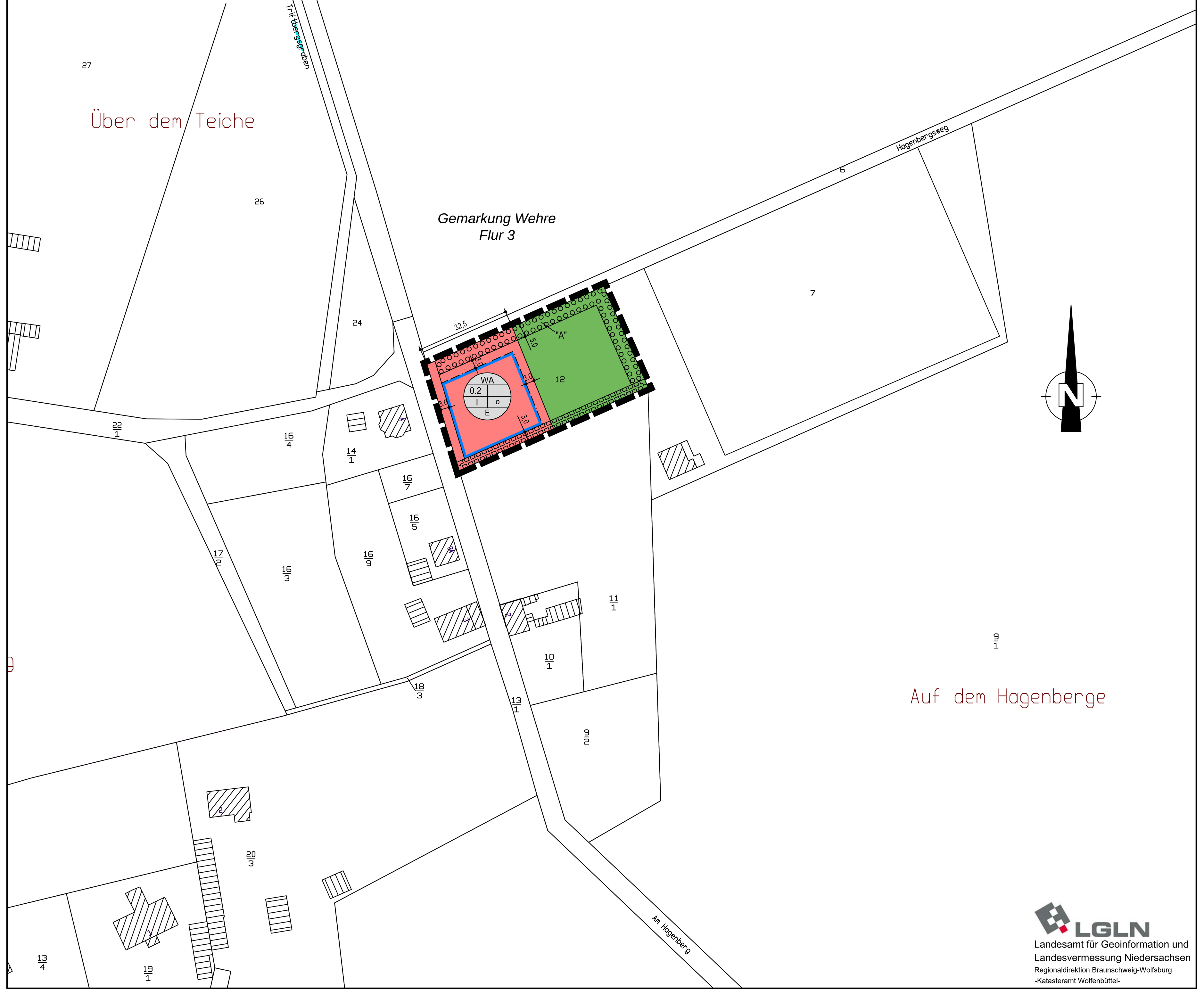
Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetrieben,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Nutzung gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht zulässig sind.

2. Niederschlagswasserentsorgung
Ein öffentlicher Regenwasserhauptkanal ist in der Straße „Am Hagenberg" nicht vorhanden, so dass das anfallende Grundstück einer Versickerung zugeführt werden muss. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone sollte Vorrang vor einer Versickerung über Versickerungsanlagen haben. Eine besondere Regenrückhaltung wird nicht für erforderlich erachtet, da auf dem Grundstück ausreichend Fläche für eine Versickerung zur Verfügung steht. Die Versickerungsanlage ist der Stellung des Gebäudes anzupassen. Dabei ist die Topografie des Geländes zu berücksichtigen.
Die Bemessung der Versickerungsanlage ist nach DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" durchzuführen.

3. Grünflächen
3.1 Allgemeines:
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:
a) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.
b) Die Baumpflanzungen an den Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muß die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben.
c) Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaumaßnahmen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
d) Bei höherer Anzahl gepflanzter Bäume können bis zu 1/3 Baumarten gepflanzt werden, die nicht der Artenliste entstammen.
e) Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen als Hausgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden nicht zugelassen.

Artenliste I, (Strauch- und Baumpflanzungen) auf privaten Grünflächen
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Sand-Birke (Betula pendula)
Hain-Buche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Haselnuss (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna/oxyacantha)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Artenliste II, hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten
Äpfel:
Goldrenette von Blenheim, Roter Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gravensteiner, Harberts Renette, Holsteiner Cox, Horneburger Pfannkuchenapfel, Jacob Fischer, Prinzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Bellefleur, Winterglockenapfel
Kirschen
Süßkirschen:
Burlat, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirschen, Kordia, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Sauerkirschen:
Heimanns Rubin Weichsel, Ungarische Weichsel
Birnen:
Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Madame Verte
Pflaumen:
Bühler Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy, Ontariopflaume, Wangenheims Frühzwetschge

3.2 Pflanzung einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind je 2,5m² 1 Strauch der Artenliste I und je 10 lfdm ein Baum der Artenliste I zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Es sind mindestens 5 verschiedene Sträucher der Artenliste I zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden.
Die Hecke ist regelmäßig zurückzuschneiden, so dass ein Passieren des Hagenbergweges auch mit großen Land- und Forstmaschinen problemlos möglich ist.

3.3 Entwicklung einer Streuobstwiese
Innerhalb des Geltungsbereiches sind 15 Obstbäume der Artenliste II zu pflanzen und zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Zusätzlich ist eine Fläche von 250 m² durch eine Wildblumenmischung, unter Verwendung einer gebietsheimischen Mischung, aufzuwerten.

4. Einzäunung/Kellerfenster
Eine Einzäunung ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 5 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für wandernde Amphibien eingehalten wird.
Kellerschächte und Kellerfenster sind so zu gestalten, dass sie nicht zu Absturzfallen für Amphibien werden können.

Hinweis

Immissionsschutz
Aus der umliegenden Flächenbewirtschaftung sowie von der Bewirtschaftung des Hühnerhaltenden Betriebes entstehen Emissionen in Form von Stäuben, Lärm und Gerüchen entstehen, die in das Plangebiet hineinreichen können. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten und sind von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich hinzunehmen.

Geländeauffüllungen:
Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Reget (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u.a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA | 0,4 | 0,8 | II | ED | E

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche — Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoß-flächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise (o, g)
Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

privat — Private Grünflächen

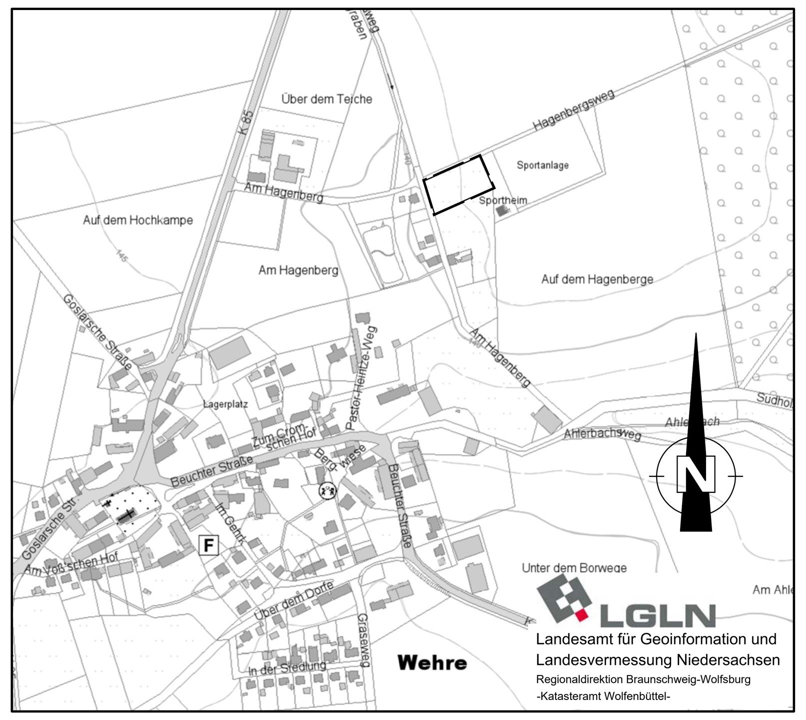
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungträger (AVACON und Deutsche Telekom AG) bzw. deren Rechtsnachfolger

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



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsichen Kommunal-verfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schladen-Werla den Bebauungsplan "Sudholzblick" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Schladen, 02.06.2021

gez. Andreas Memmert

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.08.2019 die Aufstellung des Bebauungs-planes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 26.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Schladen, 02.06.2021

gez. Andreas Memmert

Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs und Katasterverwaltung

(c) 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom Mai 2019).

Wolfenbüttel, 21.05.2021

gez. T. Brandes, VmR

(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Stieg 9
38640 Goslar

Goslar, 29.04.2021

gez. S. Teuber

Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.10.2020 dem Entwurf des Bebauungs-planes und der Begründung zugestimmt, und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 17.12.2020 bis 29.01.2021 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schladen, 02.06.2021

gez. Andreas Memmert

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 01.04.2021 als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schladen, 02.06.2021

gez. Andreas Memmert

Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 03.03.2022 im Amtsblatt des Landkreises Wolfenbüttel Nr. 9 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gemäß §215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan ist damit gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 03.03.2022 in Kraft getreten.

Schladen, 04.03.2022

gez. Andreas Memmert

Bürgermeister

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

Schladen, ___________

Bürgermeister

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

Schladen, ___________

Bürgermeister

Gemeinde Schladen-Werla
OT Wehre

BEBAUUNGSPLAN "Sudholzblick"

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 12 der Flur 3 Gemarkung Wehre

Maßstab: 1:1000
Februar 2021

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Stieg 9
38640 Goslar

0,478m² - T:\CARD91\CARD_Projekte\SGSCH025\B-Plan Sudholzblick.dwg - 11.03.2022