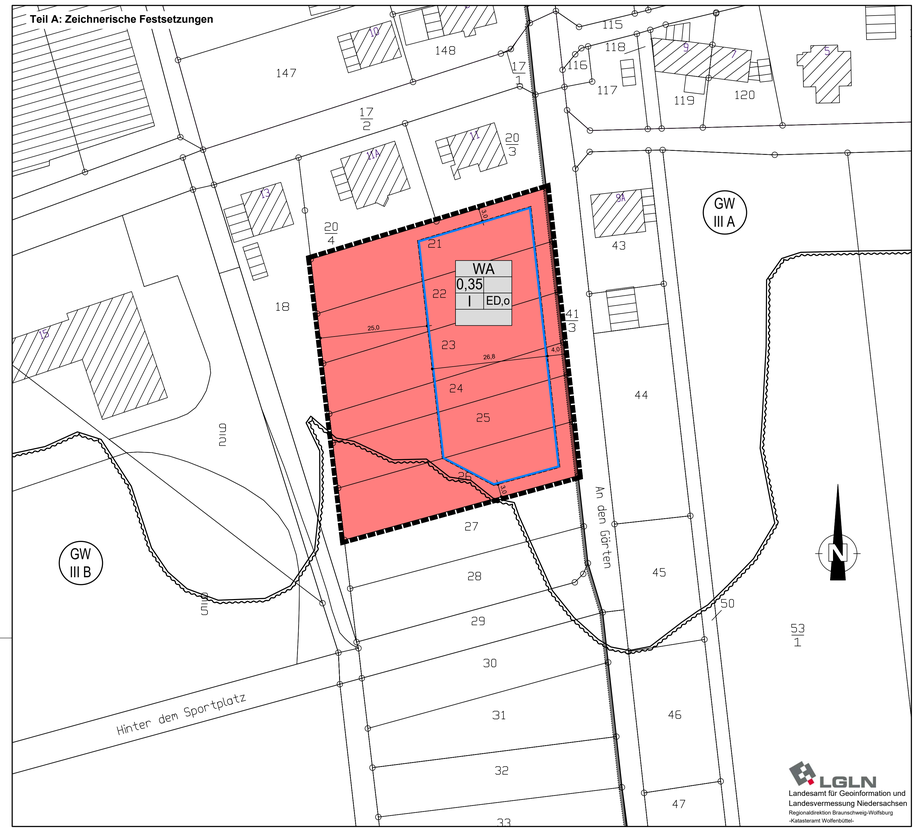
Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



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 §4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

   Gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Nutzung gemäß §4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO nicht zulässig sind.
2. **Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO nur außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig.
2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO zulässig.
3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
   Stellplätze und deren Zufahrt sowie Zuwegungen und Terrassen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflusswert nach DIN 1989 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" Teil 100 [1] (Ausgabe Dezember 2016) von höchstens 0,7 zu befestigen.
4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
   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.
5. **Artenschutzrechtliche Sperrfristen**
   Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.
6. **Lärmschutz**
6.1 Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zum Sportplatz und Sportanlagen orientierten Räume ist gemäß DIN 4109 durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Aussenfassade zu erreichen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat für Neubauten an der Fassade und im Dachgeschoss nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den in Abb. 7 des schalltechnischen Gutachten 185191 von der AMT Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.06.2019 dokumentierten Lärmpegelbereichen aus- zugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	Maßgebliches Außenlärmpegel L_a	Erforderliche Luftschalldämmung des Aussenbauteils R'w res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	56-60	30	30

Kennzeichnung gemäß §9 Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Börßum-Heiningen. Die Bestimmungen aus der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme

Sollten im Zuge der Bebauung archäologische Funde oder Befunde angetroffen werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Wolfenbüttel oder der Bezirksarchäologie Braunschweig anzuzeigen.

Hinweise

Schwermetalle
Der Geltungsbereich befindet sich darüber hinaus in der potenziell mit Schwermetallen belasteten Okeraue. Es ist daher nicht auszuschließen, dass gesundheitliche Bedenken auftreten können. Hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Bodenaushub und einer geplanten Nutzung im überplanten Bereich ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel zu kontaktieren.

Überschwemmungsgebiet
Im Überschwemmungsgebiet sind die unter §78a WHG genannten sonstigen Schutzvorrichtungen zu beachten.

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 | II | ED — Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

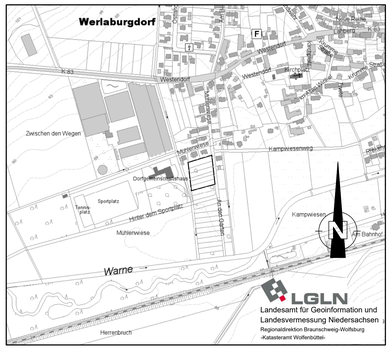
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

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



Gemeinde Schladen-Werla
OT Werlaburgdorf

BEBAUUNGSPLAN
"An den Gärten"

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 21, 22, 23, 24, 25 und 26 der Flur 13 in der Gemarkung Werlaburgdorf

Maßstab: 1:500
Januar 2021

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Stieg 9
38640 Goslar

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsichen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schladen-Werla den Bebauungsplan "An den Gärten" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Schladen, 22.03.2021

gez. Andreas Memmert
_____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 01.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Schladen, 22.03.2021

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom Mai 2019).

Wolfenbüttel,15.03.2021

gez. Bartscht, VrmOAR
_____
(Amtl. Vermessungsstelle)

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

Goslar, 26.02.2021

gez. S. Teuber
_____
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt, und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.08.2020 bis 21.09.2020 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schladen, 22.03.2021

gez. Andreas Memmert
_____
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt, und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.12.2020 bis 17.12.2020 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schladen, 22.03.2021

gez. Andreas Memmert
_____
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise mit Beschuss im Umlaufverfahren nach §89 i.V.m. §78 Abs. 3 NKomVG vom 18.02.2021als Satzung (§10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schladen, 22.03.2021

gez. Andreas Memmert
_____
Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 25.03.2021 im Amtsblatt des Landkreises Wolfenbüttel Nr. 11 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 25.03.2021 in Kraft getreten.

Schladen, 06.04.2021

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

ID:Mbr - 1:\ADBV\AdB_Bauleitplan\SCHLADEN\An der Gärten alt - 05.04.21\