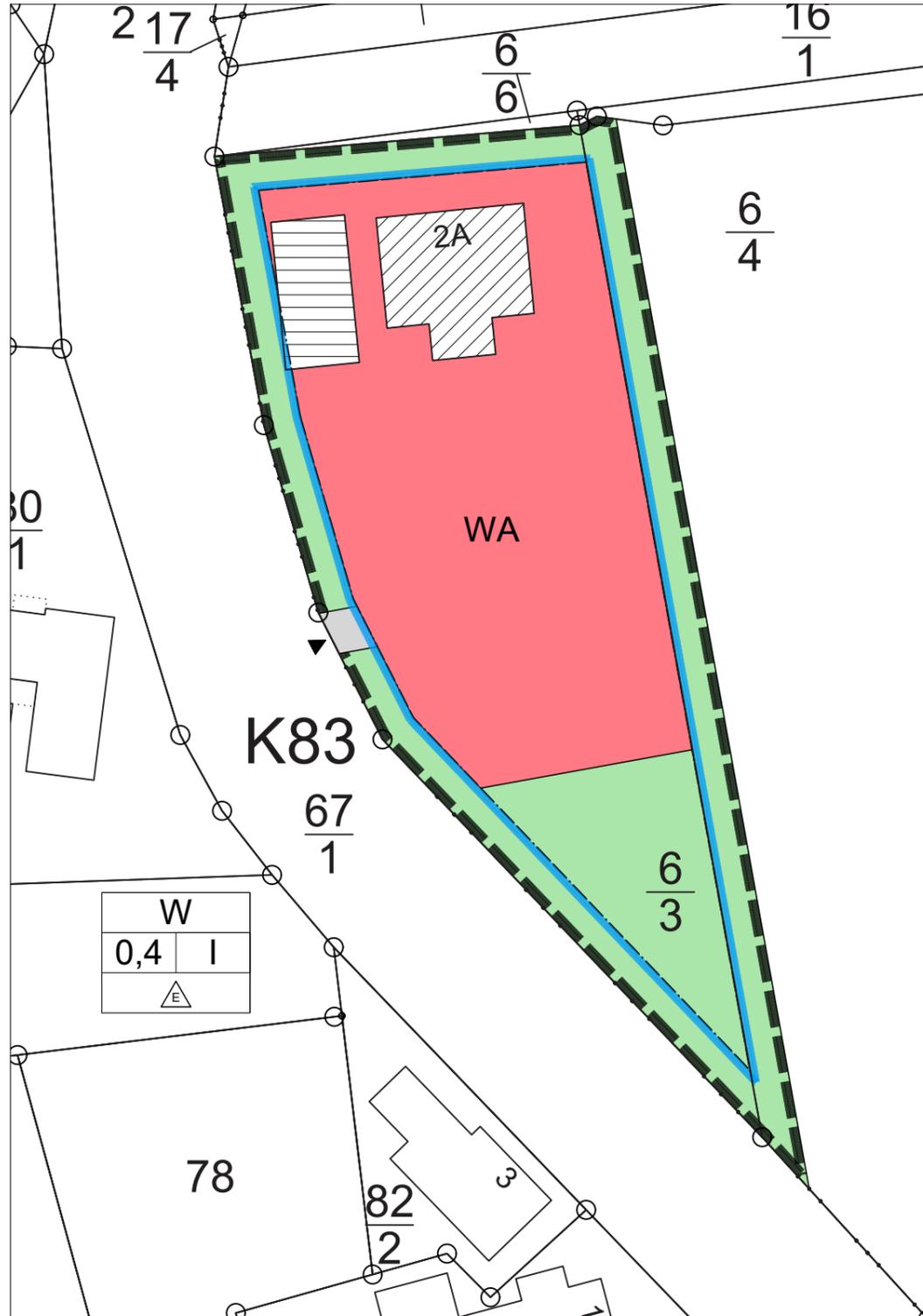


# Planzeichnung (Teil A) M 1:500



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; § 1-11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl

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

**Grünfläche (Privat)**

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

**E** Nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze gem. §23 (3) Bau NVO**

### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**▼** Einfahrtbereich

### 6. Sonstige Planzeichen

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

**Bestandsgebäude**

**Geltungsbereich**

### Darstellung der Plangrundlagen

**1** Vorhandene Gebäude mit Hausnummern

**Flurstücksgrenzen**

67/1 Flurstücknummern

## Bebauungsplan "An der Warne" der Ortschaft Werlaburgdorf

Gemeinde Schladen-Werla, LK Wolfenbüttel

Maßstab:1:500

Planerstellung (Stand 18.11.2022):

Büro für Stadt- und Regionalentwicklung  
Dr. Ing. Rainer Mühlnickel

Humboldtstraße 21  
38106 Braunschweig

Telefon: 0531 2371455  
eMail: info@boeregio.de

**BÖREGIO**

Büro für Stadt- und Regionalentwicklung



# **Bebauungsplan der Gemeinde Schladen-Werla**

## **„An der Warne“**

In der Ortschaft Werlaburgdorf, Gemeinde Schladen-Werla

### **Entwurf**

#### **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

- 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
  - 1.1 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)
- 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
  - 2.1 Die allgemeinen Wohngebiete (WA) dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend dem Wohnen“.
  - 2.2 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
  - 2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
  - 2.4 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird auf max. 1 festgesetzt.
- 3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
  - 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, dass gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig sind.
- 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - 4.1 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 Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - 5.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Retentionseinrichtungen, wie Mulden, Zisternen zurückzuhalten und der Verdunstung und/oder Versickerung zuzuführen.
  - 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Stellplätze in wasserdurchlässiger Form herzustellen.
  - 5.3 Eine Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10.-28.02. erfolgen.
  - 5.4 Auf Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15% sind Dachbegrünungen vorzusehen.
- 6 Solare Strahlungsenergie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 6.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 6.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Dr. Mühlnickel, BÖREGIO, Braunschweig, 18.11.22