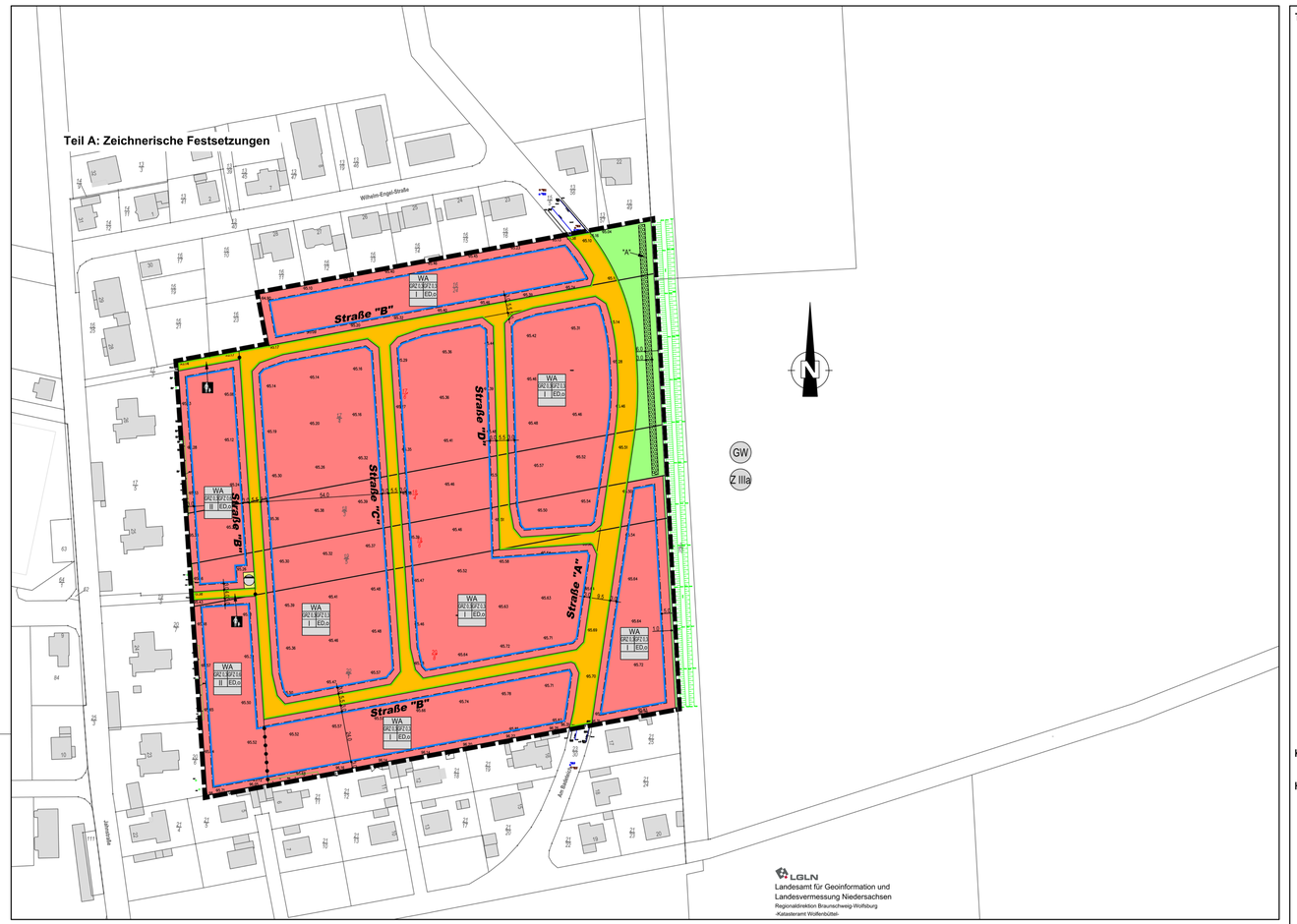
Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
-Katasteramt Wolfenbüttel-

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. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschosses (OKFF) als lotrecht ermittelte Maß zwischen Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der öffentlicher Verkehrsfläche, zu der der Hauzteingang des Gebäudes orientiert ist, darf maximal 0,50 m betragen.
Maßgeblich sind die ausgebauten, ansorsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

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 Abflussweit nach DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" Teil 100 " (Ausgabe Dezember 2016) von höchstens 0,7 zu befestigen.

4. **Niederschlagswasserentsorgung**
Die maximale Einleitmenge aus dem Allgemeinen Wohngebiet in die öffentliche Regenwasserkanalisation beträgt aus den privaten Grundstücksflächen 4,6 l/s/ha und der öffentlichen Verkehrsfläche 11 l/s. Darüberhinausgehende Abflussmengen, sind nach Maßgabe des AWS, über Rückhalte- und Nutzungssysteme zu speichern.
Metalldächer und Metallfassaden sind aufgrund der Zuordnung des Regenwasserabflusses zur Kategorie I gemäß DWA-A 102 nicht zulässig.

5. **Grünflächen**
5.1 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.
Artenliste I. (Strauch- und Baumpflanzungen) auf privaten Grünflächen
Bäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang 12/14, ungefällt bühend
Sträucher: Qualität Heister, mind. 2xv, ungefällt bühend
Obstgehölze: Qualität Hochstamm 8/10
Bäume:
Feld-Ahorn (Acer campestre), Vielblütiger Apfel (Malus floribunda), Winter-Linde (Tilia cordata Ranco), Apfeldorn (Crataegus lavallei 'carriere'), Blut-Pflaume (Prunus cerasifera nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Blütenkirsche (Prunus in Sorten)
Sträucher:
Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Kornel-Kirsche (Cornus mas), Haselnuss (Corylus avellana), Europäischer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius), Schneeball (Viburnum opulus in Sorten), Blut-Johannisbeere (Ribes sanguineum), Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Äpfel:
Goldrenette von Blenheim,Rotor Boskoop,Dülmener Rosenapfel,Finkenwerder Prinzenapfel,Geliebt Edelapfel,Gravensteiner, Harberts Renette, Holsteiner Cox, Horneburger Pfarrkuchenapfel, Jacob Fischer, Prinzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Rote Stemmrenette, Roter Eiserapfel, Roter Bellefleur, Winterglockenapfel
Kirschen:
Süßsorten:
Burlat, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirschen, Korda, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Sauerkirschen:
Heimanns Rubin Weichsel Ungarische Weichsel
Birnen:
Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Madame Verte
Pflaumen:
Bühler Frühzwetsche, Mirabelle von Nancy, Ontariopflaume, Wangenheims Frühzwetsche
Artenliste II. Strauchhecke im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Hochwasserschutzwall
Sträucher: Qualität Heister, mind. 2xv
Sträucher:
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Sal-Weide (Salix caprea), 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), Schlehe (Prunus spinosa)
Artenliste III. Gehölzgruppen aus auweltypischen Gehölzen auf dem Flurstück 49/32
Bäume: Qualität Hochstamm STU mind. 8/10 oder Stammbusch
Sträucher: Qualität Heister, mind. 2xv
Bäume:
Silber-Weide (Salix alba), Bruch-Weide (Salix fragilis), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Schwarz-Pappel (Populus nigra), Stiel-Eiche (Quercus robur)
Sträucher:
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Faulbaum (Frangula alnus), Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Kornel-Kirsche (Cornus mas)

5.2 **Strauch und Baumpflanzung auf den Baugrundstücken**
je 100m² versiegelter Fläche sind mindestens 5 verschiedene Sträucher der Artenliste I Qualität Heister 2x verpflanzt oder ein Baum der Artenliste I auf dem Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5.3 **Pflanzung einer Strauch-Hecke**
Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche sind je 4m² 1 Strauch der Artenliste II 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 II zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sollen versetzt angeordnet werden. Die Pflanzungen unter Pkt. 5.3 sind nicht auf die Pflanzungen unter Pkt. 5.2 anrechenbar.

5.4 **Externe Ausgleich auf dem Flurstück 49/32, Flur 5, Gemarkung Schladen**
5.4.1 Anlage von 10 Gehölzgruppen aus auweltypische Gehölze der Artenliste III. Je Gehölzgruppe sind mind. 3 Bäume und 7 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, und bei Abgang zu ersetzen.
5.4.2 In einem Abstand von 20m zur Kötternwand ist eine Bepflanzung nicht zulässig.

5.5 **öffentliche Grünfläche**
Die öffentliche Grünfläche ist als Blühstreifen (Wildblumenwiese) unter Verwendung von gebietsheimischen Saatgut anzulegen. Der Blühstreifen ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.6 **Oberboden**
Der Planbereich des Baubauungsplanes „Harzblick" weist erhöhte Schwermetallgehalte im Boden auf, deren Belastung z.B. auf Lufteintrag, Überschwemmungen und anthropogenen Ursachen beruht.
Dabei wurden folgende Ergebnisse ermittelt:
Oberboden DK II, Abfallschlüssel 170503 (gefährlicher Abfall)
Schutt Z 2, Abfallschlüssel 170504 (nicht gefährlicher Abfall)
Kies Z 1.1, Abfallschlüssel 170504 (nicht gefährlicher Abfall)
Aufgrund der Bodenbelastung des Oberbodens wurden zusammen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wolfenüttel folgende Festlegungen getroffen.
Der Oberboden der Allgemeinen Wohnbauflächen und der öffentlichen Grünflächen kann vor Ort verbleiben, wenn dieser mit mindestens 30 cm unbelasteten Oberboden überbaubaugedeckt wird.
Zur Verdeutlichung ist im Schaubild der Oberbodenauftrag ersichtlich.

6. **Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur als Hainbuchen- oder Ligusterhecke oder als Holzstaketzäune in natürlichen braunen Farbtöne mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Massive Sockel dürfen nicht höher als 0,30 m sein.

Kennzeichnung gemäß §9 Abs. 6 BauGB

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

Hinweise

Hochwasserrisikogebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans fast vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Oker. Bisher sind keine Betrachtungen durchgeführt worden, inwieweit die Hochwasserschutzmaßnahme auch Einfluss auf das Risikogebiet hat. Gemäß § 78b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz sollen bauliche Anlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Ein technisches Versagen des Hochwasserschutzdamms kann nicht vollends ausgeschlossen werden.
Hochwasserschutzwall
Um die dauerhafte Schutzfunktion und die Standsicherheit der Hochwasserschutzanlage sicherzustellen, sind auch auf der landseitigen Seite der Verwaltung unter anderem Sicherheitsabstände einzuhalten und weitere Maßnahmen erforderlich. Diese Anforderungen basieren auf der DIN 19712 : 2013-01 "Hochwasserschutzanlagen an Fließgewässern". Bauliche Anlagen im Bereich einer Hochwasserschutzanlage sind Anlagen jeglicher Art (z. B. Leitungen, Brunnen, Fundamente, Bauwerke, Versickerungsanlagen), die der Hochwasserschutzanlage nicht direkt zuzuordnen sind. Gebäude, Mauern und sonstige Bauwerke dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens und in angemessenem Schutzabstand von mindestens 5 Metern vom landseitigen Böschungsfuß der Hochwasserschutzverwaltung errichtet werden. Die Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Erosionssicherheit der Hochwasserschutzanlage darf durch bauliche Anlagen in der Nähe der Hochwasserschutzanlage nicht beeinträchtigt werden. In Bezug auf die eingesetzten Materialien muss die Dauerhaftigkeit entsprechend der Nutzungsdauer der Hochwasserschutzanlage sichergestellt sein.
Bohrungen (z. B. zur Baugrunderkundung) in unmittelbarer Nähe der Hochwasserschutzanlage sind in Abweichung von DIN EN ISO 22475-1 immer vermört und mit nicht zu kleinem Durchmesser (z. B. > 150 mm) auszuführen. Bohrungen und die Bodenförderung mit Hilfe von Spülverfahren sind nicht zulässig. Bohrlöcher und Schürfe sind mit geeigneten dichterden Materialien sorgfältig zu verfüllen.
Für Brunnen zur Wasserförderung ist die sorgfältige Filterausbildung sicherzustellen, sodass kein Bodenentzug in der Brunnenumgebung stattfinden kann. Sie dürfen in einem Abstand von weniger alsl10m bzw. weniger als der 5-fachen Höhe der Hochwasserschutzanlage beiderseits der Böschungsfüße nicht angeordnet werden.
Eine Abgrabung im Vorland der Hochwasserschutzanlage ist nur zulässig, wenn die Abflussverhältnisse bei Hochwasser und die Sicherheit der Hochwasserschutzanlage nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Insbesondere bei Schaffung und Entfernung einer bindigen Deckschicht ist der notwendige Abstand vom wasserseitigen Deichfuß durch eine Berechnung der zulässigen Unterschreitung der Anlage bezüglich Durchfluss und Potenzialhöhe nachzuweisen. Für die Durchführung aller landseitigen Abgrabungen innerhalb eines 200 m breiten Streifens sind ergänzende Untersuchungen mit Standsicherheitsnachweisen für Hochwasserschutzanlage sowie Grubenböschungen erforderlich, die auch die Tiefe und den Abstand zum Böschungsfuß der Hochwasserschutzanlage bestimmen, landseitig auch die Höhe von Grubenumwallungen. Die Nachweise sind soweit für den Betriebs- als auch für den Endzustand zu führen.
Maßnahmen zur Bodenverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllung
Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u. a. Kenntnisse 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.
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 Bürdörfern, 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 seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung 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.
Erdwärme
Die Nutzung von Erdwärme ist bei der Nutzungsform Erdwärmesonde in diesem Gebiet nur bedingt zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde erforderlich. Zudem ist aufgrunder Lage im Wasserschutzgebiet eine Befreiung nach Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich. Dadurch ergeben sich zudem höhere technische Anforderungen, die im Einzelnen bei der Unteren Wasserbehörde zu erfragen sind.
Eine Nutzung von Erdwärme durch Erdwärmekollektoren bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung, ggfs. im Einzelfall auch einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass Erdwärme nicht in unbegrenztem Ausmaß zur Verfügung steht. Bei ortsnaher Konzentration der Vorhaben entscheidet die Untere Wasserbehörde über die Zulässigkeit.
Landwirtschaft
Östlich des Bebauungsgebiets grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, durch dessen Bewirtschaftung Stäube, Gerüche und Geräusche in das Plangebiet hineinwirken können. Diese Immissionen, die gegebenenfalls auch an Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten können, sind von den zukünftigen Anwohnern des Plangebietes als ortsüblich zu tolerieren.
AVACON Gashochdruckleitung GTL000128/1 (Fläche der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
Die dinglich gesicherte Trassenbreite für die Gashochdruckleitung GTL000128/1 beträgt 3,00 m. Die Leitungsschutzstreifenbreite beträgt nach DVGW Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4, 5,00 m. Das heißt, je zur Hälfte vom Rohrscheitel zu beiden Seiten gemessen.
Innerhalb dieses Leitungsschutzreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet.
Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.
Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Gashochdruckleitung inklusive ihrer Nebeneinrichtungen, wie z.B. Beglei- 3tsuerkabel, haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.
Es darf innerhalb des Leitungsschutzbereiches ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pflänle und Pfosten eingebracht werden.
Erdarbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren fachverantwortlichen Mitarbeiter ausgeführt werden.
Bei der späteren Gestaltung des o.g. Planungsgebietes innerhalb des Leitungsschutzbereiches weisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-B1 hin.
Leitungsschutzreifen sind grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6,00 m links und rechts von der oben genannten Gashochdruckleitung entfernt bleben.
Bei der Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2,00 m links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Präambel und Ausfertigung

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

Schladen, _____

_____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

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

_____
Bürgermeister

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

(c) 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom November 2021).
Wolfenbüttel, _____

_____
(Amtl. Vermessungsstelle)

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

Goslar, _____

_____
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schladen, _____

_____
Bürgermeister

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

Schladen, _____

_____
Bürgermeister

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

Schladen, _____

_____
Bürgermeister

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

Schladen, _____

_____
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

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

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

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs.2 Nr.2b, 5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§§ Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser

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

Öffentliche Grünflächen

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)

GW — Schutzgebiet für Grundwasser- und Quellwassergewinnung

Z IIIa — Wasserschutzgebietszone

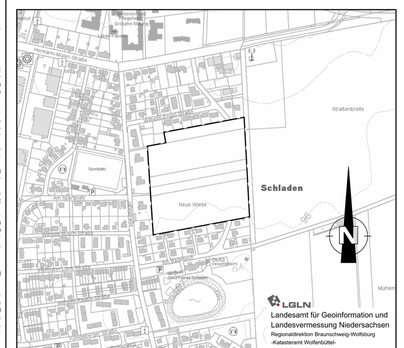
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
-Katasteramt Wolfenbüttel-

Gemeinde Schladen-Werla
OT Schladen

BEBAUUNGSPLAN
"Harzblick"

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am Ostrand von Schladen und umfasst die Flurstücke 20/8, 19/6, 18/4, 17/6 und 16/24 Flur 25 in der Gemarkung Schladen.

Maßstab: 1:1000
August 2023

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karsten-Balder-Stieg 9
38640 Goslar

J:\Plan - Projekte\2023\2023-0029\Plan\Harzblick_Entwurf_Aug_2023.pln2