

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und nicht wesentlich abweichenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Wirtschaftszweigen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleingewerbe einschließlich Wohngebäude mit entsprechendem Nutzgehalt,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Ladengeschäften und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für öffentliche Veranstaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im dörflichen Wohngebiet die Nutzung gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO nicht zulässig sind.
- 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 sind als wasserundurchlässiger Bauweise mit einem Abflussweg nach DIN 1086 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" Teil 100 (1. Ausgabe Dezember 2018) von mindestens 4,7 zu befähigen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten und standortgerechten Pflanzen als Hausgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden nicht zugelassen.
- Architektonische Sperrflächen**
Architektonische Sperrflächen (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.

Nachrichtliche Übernahme

Sollen im Zuge der Bebauung archaische Funde oder Befunde angetroffen werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Wolfenbüttel oder der Betriebsärztliche Braunschweig-Wolfenbüttel anzuzeigen.

Hinweis

Geländeauffüllungen
Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrunderhebung 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 Landeslegungsmaterialien (LGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsbundenen Materialien sind u. a. die Kriterien über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrunderhebung durch Bodenentwässerung und Bodenauflüchtungen mit ortsbundenen Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsaltes (Planzeichnungsverordnung 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-)

MDW Dörflich Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

03 103 1 1 E3 Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschossfläche zur Grundstücksfläche

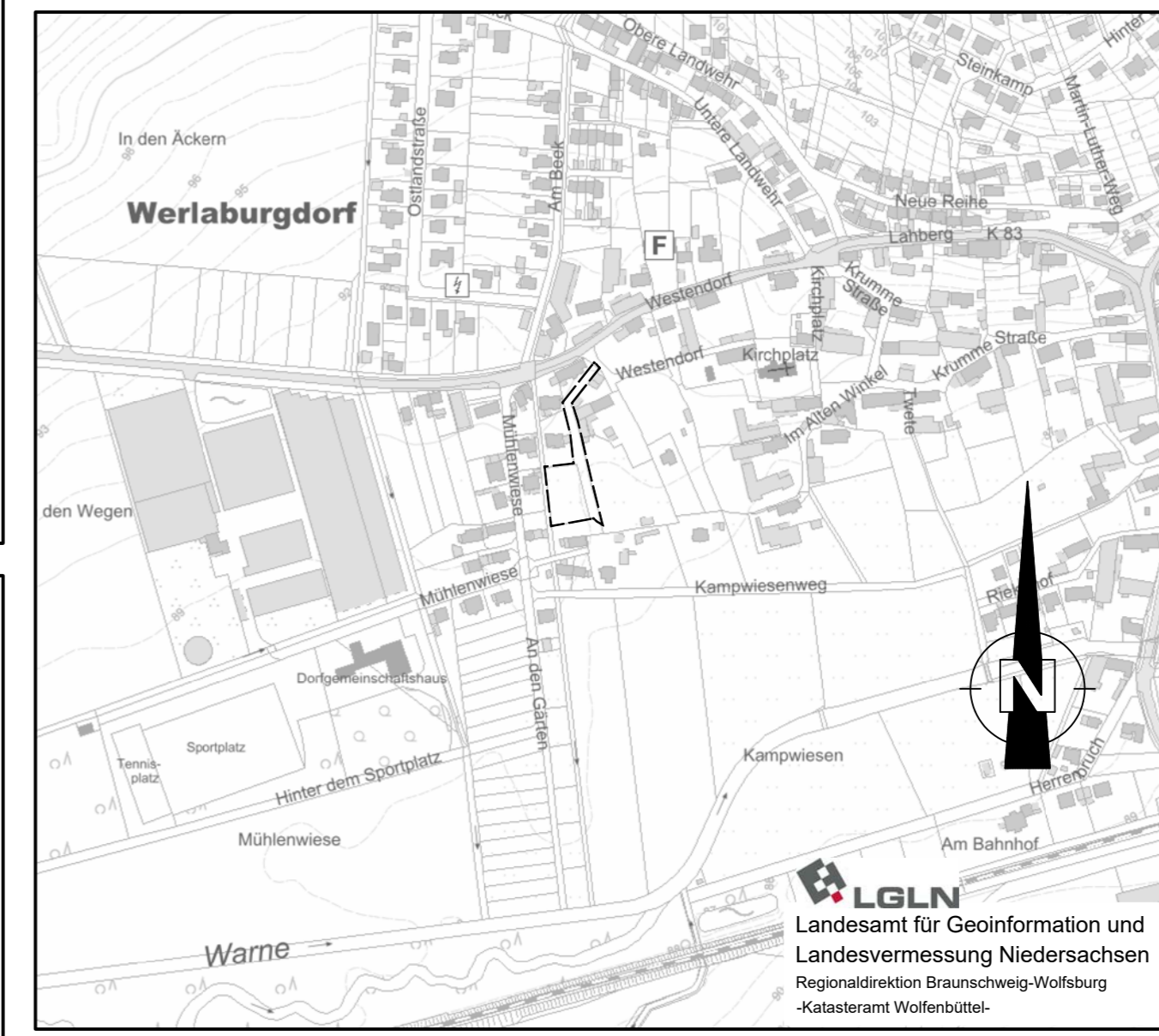
Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

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)

Z II Wasserschutzgebietszone

Sonstige Planzeichen

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



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schladen-Werla den Bebauungsplan "Westendorf" 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 _____

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
(c) 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom Juni 2022).

Wolfenbüttel, _____
(Amt. Vermessungsstelle)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karten-Balder-Steig 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 ausgelegt.

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 (§ 13a 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 _____

Gemeinde Schladen-Werla
OT Werlaburgdorf

Bebauungsplan "Westendorf"

Maßstab: 1:500
August 2023

Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karten-Balder-Steig 9
38640 Goslar