

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Dorfliche 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,  
- Kleinerwerbende land- und forstwirtschaftliche Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen,  
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,  
- die den Versorgung des Gebietes dienenden Laden sowie Schank- und Speisewirtschaften,  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige Gewerbebetriebe.  
- Anlagen für öffentliche Veranstaltungen sowie für kirchliche, 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 (Juli/August/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 Landeslegierungsmaterialien (LAG) 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 (Planzeicherverordnung 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

**MDW** Art der baulichen Nutzung

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

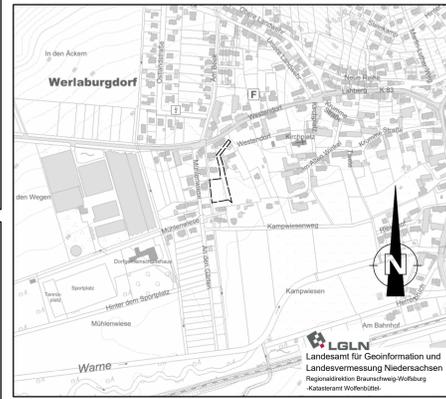
Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

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

**Z II** 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  
Kersten-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 Satzungsausschuss 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 § 21 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  
Kersten-Balder-Steig 9  
38640 Goslar