

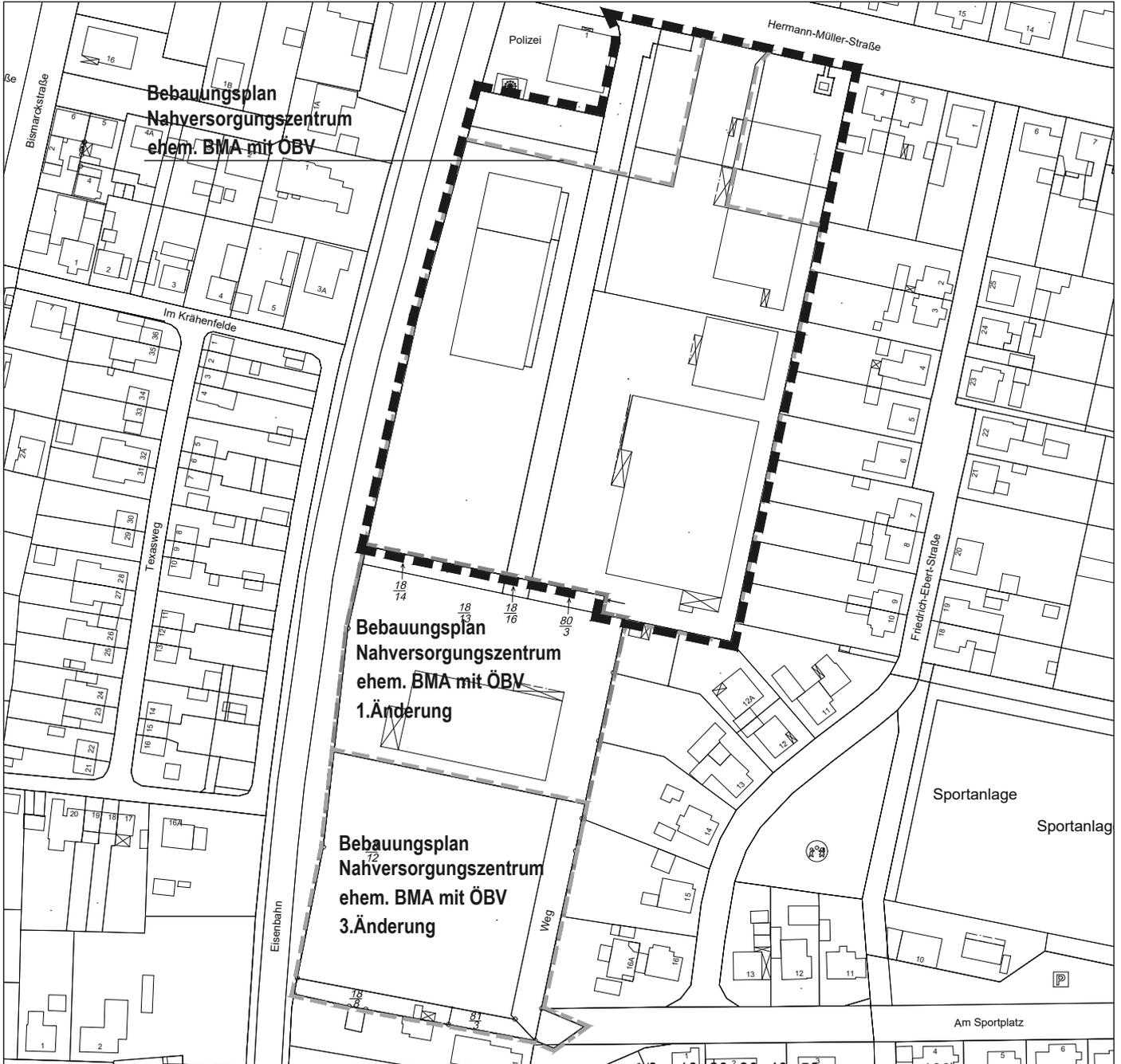


Bebauungsplan
Nahversorgungszentrum ehem. BMA
mit örtlicher Bauvorschrift
2. Änderung

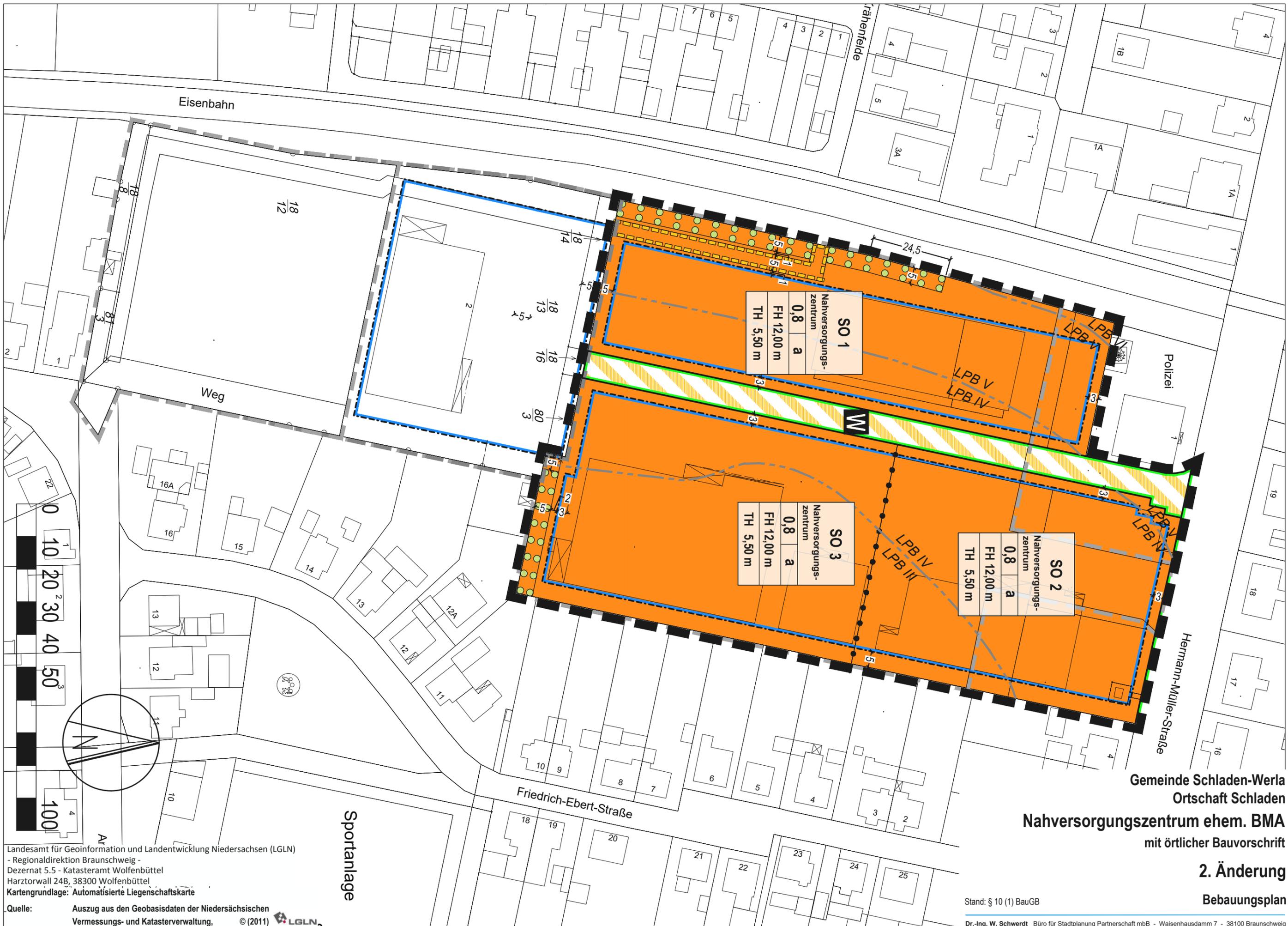
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) 

Gebietsabgrenzung



Das Plangebiet befindet sich im Norden der bebauten Ortslage Schladen, zwischen Bahntrasse, Friedrich-Ebert-Straße / Am Sportplatz, wie dargestellt.



| | |
|------------|-----------------------|
| SO 1 | Nahversorgungszentrum |
| 0,8 | a |
| FH 12,00 m | |
| TH 5,50 m | |

| | |
|------------|-----------------------|
| SO 3 | Nahversorgungszentrum |
| 0,8 | a |
| FH 12,00 m | |
| TH 5,50 m | |

| | |
|------------|-----------------------|
| SO 2 | Nahversorgungszentrum |
| 0,8 | a |
| FH 12,00 m | |
| TH 5,50 m | |

Gemeinde Schladen-Werla
 Ortschaft Schladen
Nahversorgungszentrum ehem. BMA
 mit örtlicher Bauvorschrift

2. Änderung
Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
 - Regionaldirektion Braunschweig -
 Dezernat 5.5 - Katasteramt Wolfenbüttel
 Harztorwall 24B, 38300 Wolfenbüttel
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete, hier: Nahversorgungszentrum, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 bis 4

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

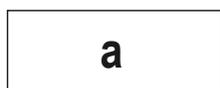


Traufhöhe als Höchstmaß



Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

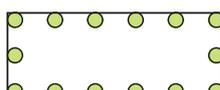


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Privatweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Gemeinde Schladen-Werla
Ortschaft Schladen
Nahversorgungszentrum ehem. BMA
mit örtlicher Bauvorschrift
2. Änderung
Bebauungsplan

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nahversorgungszentrum ehem. BMA 2. Änderung mit ÖBV



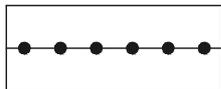
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nahversorgungszentrum ehem. BMA mit ÖBV



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
"Nahversorgungszentrum ehem. BMA 1. Änderung mit ÖBV"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
"Nahversorgungszentrum ehem. BMA 3. Änderung mit ÖBV"



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Gemeinde Schladen-Werla
Ortschaft Schladen
Nahversorgungszentrum ehem. BMA
mit örtlicher Bauvorschrift
2. Änderung
Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1. Die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 werden als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt.
 - 1.1 In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit periodischen und aperiodischen Sortimenten zulässig. Dabei sind die Verkaufsflächenzahlen (VKZ) für die Sortimente als Obergrenzen wie folgt geregelt:
 - Sondergebiet SO 1: bis zu VKZ 0,103 (730 m²) periodischer Bedarf und VKZ 0,169 (1.200 m²) aperiodischer Bedarf
 - Sondergebiet SO 2: bis zu VKZ 0,192 (1.170 m²) periodischer Bedarf und VKZ 0,022 (130 m²) aperiodischer Bedarf
 - Sondergebiet SO 3: bis zu VKZ 0,275 (1.950 m²) periodischer Bedarf und VKZ 0,023 (160 m²) aperiodischer Bedarf
 - 1.2 Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wieviel m² Verkaufsfläche bezogen auf die Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.
 - 1.3 In den Sondergebieten SO1, SO2 und SO 3 sind je Sondergebiet max. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - 1.4 In dem Sondergebiet SO 1 sind Gebäude und Räume für Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

- 2.1 Die in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO 3 festgesetzte Traufhöhe (TH) von 5,50 m gilt als Höchstgrenze. Bezugspunkte siehe textliche Festsetzung 2.2. Die festgesetzte Traufhöhe darf bei Flachdächern durch eine Attika um bis zu 1 m überschritten werden.
- 2.2 Die in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO 3 festgesetzte Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen von 12,00 m gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsanlagen usw., überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt der höchste Verschneidungspunkt der gewachsenen Geländeoberfläche nach § 16 NBauO mit dem Gebäudekörper. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut; im Falle der Traufhöhe ist oberer Bezugspunkt der Verschneidungspunkt der Außenwandfläche mit der Unterkante der Dachhaut. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).

III Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 In den Sondergebieten SO1, SO2 und SO 3 wird abweichend von der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Gebäude dürfen eine Länge von max. 95,0 m nicht überschreiten.

Gemeinde Schladen-Werla
Ortschaft Schladen
Nahversorgungszentrum ehem. BMA
mit örtlicher Bauvorschrift
2. Änderung
Bebauungsplan

IV Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen von Verkehrslärm vorbelasteten Bereich.

- 4.1 Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Änderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel III, IV und V vorzusehen.
- 4.2 Für schutzbedürftige Räume wie z. B. Schlafräume ist der Einbau von Lüftungsanlagen, schallgedämmten Lüftungsöffnungen, etc. erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder weniger in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) eingehalten wird.
- 4.3 Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden. Hierzu zählt u.a., dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt oder bauliche Maßnahmen, Eigenabschirmung, etc. erreicht werden.

V Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 5.1 In den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Strauch-Baum-Hecken dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.2 Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1, SO2 und SO 3 ist je 300 m² versiegelter Fläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Qualität 3 x v 14-16 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 8 m² anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 5.3 Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1, SO2 und SO 3 ist als Ausgleich für die Herstellung von je 15 Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Qualität 3 x v. 16-18 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Versiegelungen jeder Art sind in einer Fläche von mind. 8 m² (Baumscheibe) um den Stamm nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Hinweis

1. Im Geltungsbereich insgesamt ist sämtliches schädlich belastetes Oberflächenwasser von Verkehrsflächen, Parkplätzen, Stellplätzen sowie Garagen- und Stellplatzzufahrten unter Beachtung der Regeln der Technik (insbesondere ATV-Arbeitsblätter und DIN-Normen) über dichte Regenwassersammler gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Geltungsbereiche befinden sich innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes Börßum-Heiningen. Die Bestimmungen aus der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Gemeinde Schladen-Werla
Ortschaft Schladen
Nahversorgungszentrum ehem. BMA
mit örtlicher Bauvorschrift
2. Änderung
Bebauungsplan

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit großflächigen Bodenbelastungen, deren Belastung z. B. auf Lufteintrag, Überschwemmungen und anthropogenen Ursachen beruht.

Bezüglich der Nutzung im Bebauungsgebiet ergeben sich z.Zt. nur die folgenden Alternativen und Verhaltensweisen:

- Anbauverbot für Obst und Gemüse jeglicher Art oder
- Jährliche Überprüfung der angebauten Obst- und Gemüsesorten durch das staatliche Lebensmitteluntersuchungsamt in Braunschweig auf Blei, Cadmium und Arsen.
- Vermeidung jeglicher Staubimmissionen für Dritte.
- Für den Fall, dass sich durch gesetzliche Änderungen bzw. Änderungen über Festlegungen von Grenzwerten die Notwendigkeit der Anordnung anderer Nutzungsbeschränkungen ergibt, ist umgehend Kontakt mit der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wolfenbüttel aufzunehmen und das weitere Vorgehen im Blick auf Verzehrempfehlungen und der Entsorgung von Böden abzustimmen.

DIN-Normen:

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" als technische Baubestimmung durch die Niedersächsische Staatskanzlei bekannt gegeben worden (Nds. Ministerialblatt 2020 Nr. 36/a, S.15).

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können zusätzlich in der Verwaltung der Gemeinde Schladen-Werla eingesehen werden.

Gemeinde Schladen-Werla
Ortschaft Schladen
Nahversorgungszentrum ehem. BMA
mit örtlicher Bauvorschrift
2. Änderung
Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA", 2. Änderung.

§ 2 Form und Neigung der Dächer (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Dächer von Hauptgebäuden in den Sondergebieten gem. § 11 BauNVO sind nur mit geneigten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 18° (Altgrad) und den Dachformen Sattel- oder Krüppelwalmdach zulässig.

Bei Dächern mit einer Grundfläche > 1000 m² sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. Über die Ausnahme entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Dächer von Garagen gem. § 12 BauNVO, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils > 50 m² sind nur mit symmetrisch geneigten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 15° (Altgrad) zulässig.

§ 3 Farbe der Dächer (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden im Geltungsbereich sind nur kleinformatige Dachdeckungsmaterialien in roten und rotbraunen Farbtönen im Rahmen der RAL-Farben 2001, 2002, 2004, 3002, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und deren Zwischentöne zulässig.

Dacheindeckungen von Dächern über Wintergärten sind auch mit Verglasungen zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Flachdächer.

§ 4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Einrichtungen für erneuerbare Energien (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Dachaufbauten, wie Gauben oder Zwerchhäuser, der Dächer von Hauptgebäuden im Geltungsbereich sind nur als Satteldach- oder Schleppgauben und mit einer Neigung von mindestens 22° (Altgrad) zulässig. Die Einzelbreite der Dachaufbauten mit Satteldächern darf max. 3,0 m, die Einzelbreite der Dachaufbauten mit Schleppgauben max. 4,00 m betragen.

Der Abstand von Dachaufbauten untereinander und zu den Ortsgängen muss mind. 1,50 m betragen.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn ein Maß von 0,80 x 1,20 für das Einzelfenster nicht überschritten wird. Das Format muss innerhalb der Dachfläche einheitlich gewählt werden. Dachflächenfenster sind nach der Anzahl nur so weit zulässig, als sie zur Schornsteinreinigung und Dachinstandsetzung unbedingt benötigt werden oder zur Belichtung von Aufenthaltsräumen dienen; ihre Anzahl darf 4 Stück Dachflächenfenster je Dachseite nicht überschreiten.

Einrichtungen für erneuerbare Energien, wie z.B. Solarenergienutzung oder Photovoltaik, sind von den Regelungen des §§ 2 - 4 dieser ÖBV ausgenommen.

§ 5 Gasbehälter und ähnliche Versorgungseinrichtungen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Gasbehälter und ähnliche Versorgungseinrichtungen im Geltungsbereich, wie z.B. Container für Verpackungsmaterial, sind so aufzustellen, dass sie der direkten Einsicht von öffentlichen Straßenverkehrsflächen entzogen sind; sie sind darüber hinaus mit Sträuchern der Pflanzenliste 1 einzugrünen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Gemeinde Schladen-Werla
Ortschaft Schladen
Nahversorgungszentrum ehem. BMA
mit örtlicher Bauvorschrift
2. Änderung
Bebauungsplan