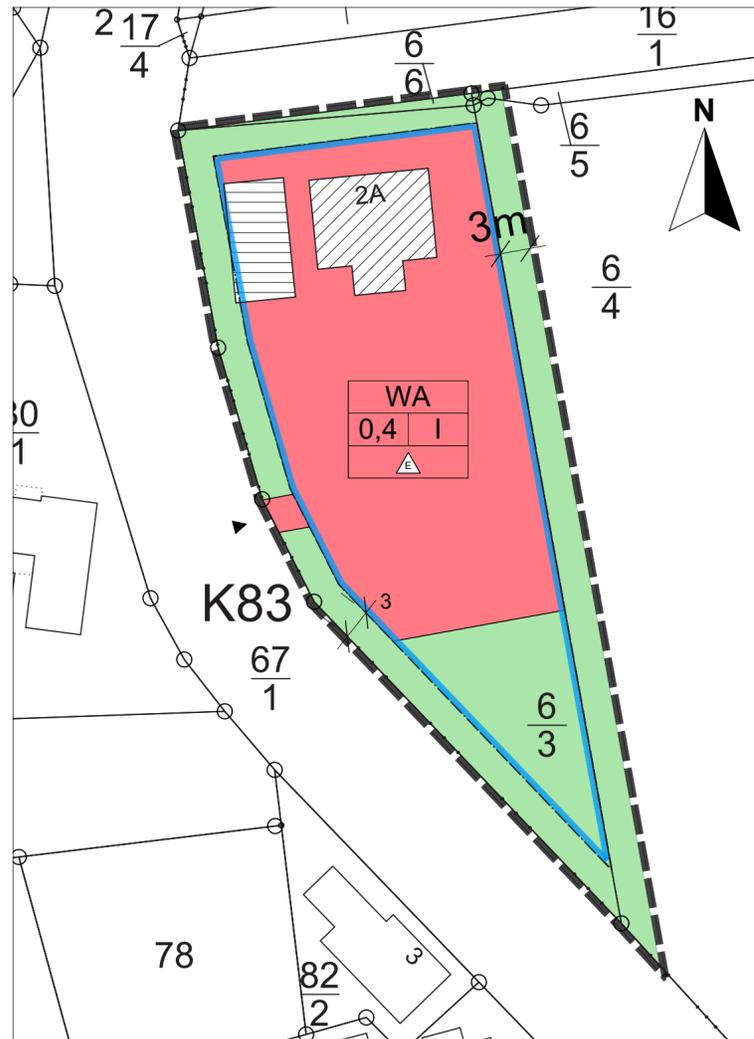


Planzeichnung (Teil A) M 1:500



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

Bestandsgebäude
Geltungsbereich

Darstellung der Plangrundlagen

1 Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1.1 Wohnbaugebiete (§§ 2 ff 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. I 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 (§ 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.
 4.2 Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahme verloren gehen, sind auf dem Grundstück neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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. Zu fallende Bäume sind zuvor auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln zu kontrollieren.
 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.

Hinweise

Hochwasserschutz

Im Zuge von bauliche Maßnahmen ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist für das Gebiet eine Freigabebescheinigung in Bezug auf Kampfmittel einzuholen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Stadtbad" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von BÖREGIO - Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Humboldtstraße 21, 38106 Braunschweig.

Braunschweig, gez. Dr. Rainer Mühlnickel
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 28.12.2023 bis 29.01.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schladen-Werla hat nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise den Bebauungsplan mit Begründung in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX beschlossen.

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az:) vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Bekanntmachung und Wirksamwerden

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG hat der Rat der Gemeinde Schladen-Werla den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Bebauungsplan "An der Warne" der Ortschaft Werlaburgdorf

Gemeinde Schladen-Werla, Landkreis Wolfenbüttel Maßstab:1:500

Planerstellung (Stand 09.02.2024):

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

Quellen:
 Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

