

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) beträgt die Obergrenze der je Parzelle zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen 50 m². Die zulässige Grundfläche darf durch überdachte und nicht überdachte Terrassenanlagen um bis zu 10 m² überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA1, WA2) beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 5 m über dem natürlichen Gelände (Höhe der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 BauNVO). Der obere Höhenbezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser zulässig. Innerhalb der Baugrenzen muss zwischen den Hauptgebäuden ein einseitiger Abstand von 5,0 m gewahrt werden (2 Gebäude nebeneinander und ein Eigentümer).

1.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

1.5 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 BauNVO)

Untergeordnete Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Parzelle oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.6 Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Schmutzwasserentwässerung ist für jeden Anschluss eine Entlüftungsmöglichkeit mit vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der Parzelle zurückzuhalten bzw. zu versickern.

1.7 Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Müllcontainer sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich bereitzustellen. Für die Leerung sind diese an die Straße zu räumen.

1.8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nicht überbauten Flächen der Parzellen, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, an Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten.

2. Hinweise

2.1 Abfallentsorgung

Die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

2.2 Elektrizität

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine 20kV-Freileitung der öffentlichen Versorgung für Strom. Diese Leitung bedarf besonderen Schutzes und Beachtung.

Im Bereich von elektrischen Anlagen sind aus sicherheitstechnischen Gründen nach DIN EN 50423-1 (VDE 0210-1) bei Baumaßnahmen oder bei Anpflanzungen die darin geforderten Mindestabstände dauerhaft einzuhalten.

2.3 Schmutzwasser

Die innere Erschließung des Plangebietes obliegt dem Eigentümer. Das Plangebiet ist über zwei Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation bereits angeschlossen.

2.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist auf dem Grundstück zu belassen und schadlos zu beseitigen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet gelten Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen sowie die Auflagen und Bestimmungen der zuständigen Umweltbehörden.

2.5 Kampfmittel

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

2.6 Aussiedlerhof

Die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des südlich des Geltungsbereichs gelegenen Aussiedlerhofs darf durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden und ist als Bestand zu wahren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 - VORIS 28100 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) vom 12. April 1984 (Nds. GVBl. S. 109 - VORIS 21072 02 05 00 000 -), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 13. November 2012 (Nds. GVBl. S. 438)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat in seiner Sitzung am 12.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Stadtbad" beschlossen.

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Wolfenbüttel, Öffentl. best. Verm.-Ing.

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 08.11.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat in seiner Sitzung am 07.02.2024 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Satzungsbeschluss

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

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Wolfenbüttel Nr. bekannt gemacht worden.

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 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 und des § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 58 NkomVG hat der Rat der Gemeinde Schladen-Werla den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen.

Schladen-Werla, Bürgermeister / Siegel

Bebauungsplan "Am Stadtbad" der Gemeinde Schladen-Werla in der Ortschaft Stadt Hornburg

Maßstab: 1:1.000

Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Ing. Rainer Mühlnickel

Humboldtstraße 21 38106 Braunschweig

Telefon: 0531 2371455 EMail: info@boeregio.de

Planerstellung 04.03.2024



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023



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 (gem. §9 Abs. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA 1,2)

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)

OK 5m Oberkante der baulichen Anlagen über natürlichem Gelände
0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß

3. Bauweise und Baugrenzen (gem. §9 Abs. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
Abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz

5. Führung von Versorgungsleitungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hier: Telekommunikationsleitungen

6. Flächen für Ver- und Entsorgung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abfallbeseitigung

7. Grünflächen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche
Anpflanzen von Einzelbäumen
Erhaltung von Einzelbäumen
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen s. textl. Festsetzung
Abgrenzung der Bereiche A und B untereinander
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung