

Gemeinde Schladen-Werla, Schladen

1. Änderung Bebauungsplan „*Westlich der Harzstraße*“

Entwurf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Schladen-Werla der 1. Änderung des Bebauungsplan *Westlich der Harzstraße*, bestehend aus den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Schladen, den __.__.2026

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes *Westlich der Harzstraße* umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Schladen, Flur 19, Flurstücke 5/10, 5/11, 5/7, 5/9, 5/4 und 4.

Die nachfolgende Festsetzung des § 2 ersetzt die Festsetzung Nr. 3 der textlichen Festsetzung der Urschrift. Ansonsten gelten die Festsetzungen der Urschrift weiter.

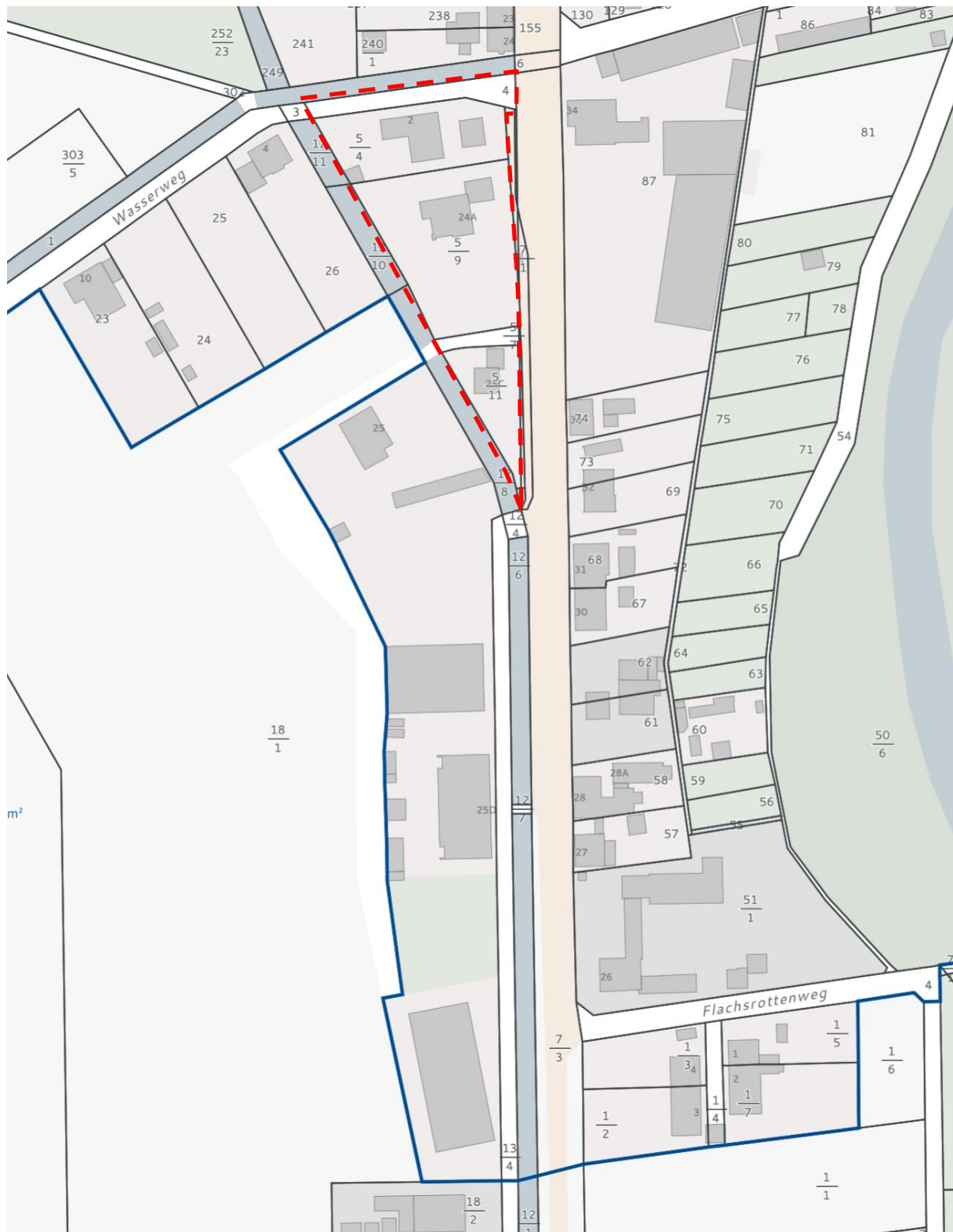
§ 2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die in § 5 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Nummern 1 bis 8 angeführten Nutzungen zulässig. Die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 angeführten Tankstellen sowie die in § 5 Abs. 3 BauNVO angeführten ausnahmsweise zulässigen Vergnügsstätten sind dagegen unzulässig.

Gemeinde Schladen-Werla, Schladen

1. Änderung Bebauungsplan „Westlich der Harzstraße“

Entwurf



Gemeinde Schladen-Werla, Schladen

1. Änderung Bebauungsplan „Westlich der Harzstraße“

Entwurf

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Schladen-Werla in seiner Sitzung am __.__.2026 der 1. Änderung des Bebauungsplan *Westlich der Harzstraße* als Satzung beschlossen.

Schladen, den _____

- Siegel -

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat in seiner Sitzung am __.__.2026 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes *Westlich der Harzstraße* beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Schladen, den _____

- Siegel -

Bürgermeister

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. A.Haacke
Hammeweg 4
31303 Burgdorf

Burgdorf, den __.__.2026

Planverfasser

Gemeinde Schladen-Werla, Schladen

1. Änderung Bebauungsplan „Westlich der Harzstraße“

Entwurf

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat in seiner Sitzung am __. __. 2026 dem Entwurf einschließlich Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes *Westlich der Harzstraße* zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __. __. 2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom __. __. 2026 bis __. __. 2026 öffentlich ausgelegen.

Schladen, den _____

- Siegel –

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schladen-Werla hat die Textlichen Festsetzungen einschließlich Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes *Westlich der Harzstraße* nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise am __. __. 2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Schladen, den _____

- Siegel –

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am __. __. 2026 ortsüblich bekannt gemacht und ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __. __. 2026 im Amtsblatt Nr. __ für den Landkreis Wolfenbüttel bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am __. __. 2026 in Kraft getreten.

Schladen, den _____

- Siegel -

Bürgermeister

Gemeinde Schladen-Werla, Schladen

1. Änderung Bebauungsplan „*Westlich der Harzstraße*“

Entwurf

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes *Westlich der Harzstraße* sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schladen, den _____

- Siegel -

Bürgermeister

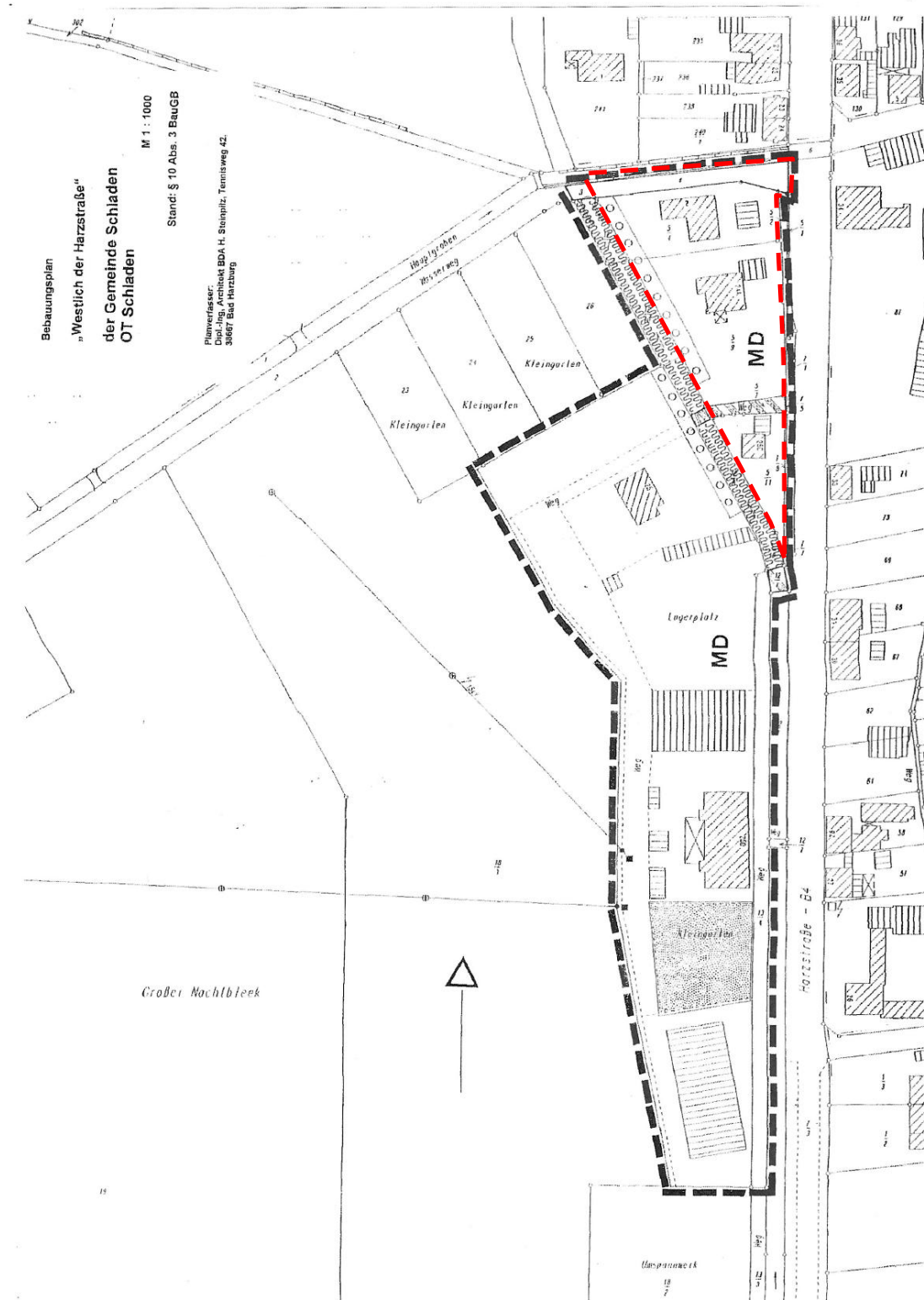
Gemeinde Schladen-Werla, Schladen

1. Änderung Bebauungsplan „Westlich der Harzstraße“

Entwurf

Anhang

Darstellung des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplan
„Westlich der Harzstraße“



Textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

Stand: § 10 Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dürfen Gebäude und Gebäudeteile wie auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaunVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, in einer Tiefe von 5,0 m parallel beidseitig zum Gewässer Weddebach nicht errichtet werden.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 25 a und 25 b BauGB sind innerhalb der festgesetzten Flächen die vorhandenen Bäume und Sträucher in einer Tiefe von 5,0 m zum Gewässer Weddebach zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Zusätzlich sind innerhalb dieser Flächen Bäume und Sträucher so anzupflanzen, dass insgesamt und unter Beachtung der Belange von Gewässerunterhaltung eine mind. 2-reihige Baum- und Strauchkulisse entlang des Gewässers entsteht.
Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
3. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die in § 5 Abs. 2 BaunVO Nrn. 6-9 angeführten Nutzungen und die in § 5 Abs. 3 BaunVO angeführten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

Die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BaunVO angeführten Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise und dann nur bis zu einer Verkaufsfläche von 250 m² zulässig.
Über die Ausnahme entscheidet auf Antrag die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. - § 1 Abs. 5 und 6 BaunVO -
4. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergarten“ ist ausschließlich die Bodenertragsnutzung für den Eigenverbrauch (wie z.B. der Anbau von einjährigen Nutzpflanzen) zulässig. Die Errichtung bzw. Zulässigkeit von Lauben (Gartengerätehäuser) ist auf **eine** Laube (Gartengerätehaus) mit einer Grundfläche von 12,0 m² einschließlich überdachtem Freisitz beschränkt.