

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung
SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Hobbytierhaltung
 siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 bis 4

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
PStr = Private Straße

Grünflächen
 Private Grünfläche, Weide/Wiese, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen
 Wasserschutzgebiet Zone III B, siehe Hinweis
 Überschwemmungsgebiet, vorläufig gesichert

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Das sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Hobbytierhaltung“ dient dem Wohnen in Verbindung mit Pferde-, Nutz- und Kleintierhaltung. Das Sondergebiet besitzt den Schutzstatus eines Dorfgelbietes.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - In Verbindung mit Wohnnutzung besteht im Rahmen der Hobbytierhaltung die Möglichkeit zur Pferde-, Nutz- und Kleintierhaltung sowie zur Errichtung notwendiger baulicher Anlagen für deren Unterbringung. Eine gewerbliche Tierhaltung ist unzulässig.
 - In Verbindung mit einer Wohnnutzung sind nicht störende Handwerksbetriebe i.S.v. § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Garagen sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen. Freileitungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Niederschlagswasser**

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine Versickerung nicht möglich; es besteht keine Einleitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal. Die Einleitung erfolgt gedrosselt in den Wasserweg begleitenden Graben.

 - Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann zusätzlich auf dem Grundstück verdunstet oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zugeführt werden. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Entwässerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO, NI).
 - Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach ATV-DVWK Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

- Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans **"Wasserweg-Neue Dorfstraße"**. Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.
- Anforderungen an die Gestaltung der Dachform und Dachneigung**

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Ein Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus zwei Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 42° (Altgrad). Bei Dachbegrünungen können auch geringere Dachneigungen zugelassen werden. Für die Nebenanlagen und Garagen sind Dachformen und -neigungen freigestellt.
- Anforderungen an die Gestaltung der Dachfarbe und -material**

Die Dachdeckungen sind in roten Farbtönen zu gestalten. Als Beurteilungsgrundlage dienen die im Farbregifter festgelegten Farbtöne. Als Material der Dachoberfläche sind nur nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Form entsprechende andere Materialien zulässig. Von Satz 1 und 2 sind ausgenommen begrünte Dächer, Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachbedeckung und Flachdächer über Garagen und Nebenanlagen. Doppelhäuser und/oder Hausgruppen sind in Material und Farbe der Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen**

Sichtundurchlässige Einfriedungen wie Mauern und Zäune über 1,0 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen.
- Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).



M 1:1.000

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
 Gemeinde: Schladen-Werla
 Gemarkung: Schladen
 Flur: 9 Flurstück: 303/2

Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation
 Erstellt am 31.03.2017

Verantwortlich für den Inhalt:
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 - Katasteramt Wolfenbüttel - Stand: 25.03.2017
 Harztonwall 24 B
 38300 Wolfenbüttel

Bereitgestellt durch:
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 - Katasteramt Wolfenbüttel -
 Harztonwall 24b
 38300 Wolfenbüttel
Zeichen: A1_210_2017

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) nur mit Erlaubnis der für den Inhalt verantwortlichen Behörde zulässig.

- Grünflächen**
 - Innerhalb der privaten Grünfläche "Weide/ Wiese" ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auf 1.900 m² eine Streuobstwiese anzulegen:
 Zu pflanzen sind Obstbäume standortgerechter, heimischer Sorten.
 - Als Qualität sind mindestens zu verwenden:
 Hochstämme 3 x v., aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 8 - 10 cm.
 - Der Pflanzabstand ist mit mind. 9 m anzulegen. In den Randbereich kann der Mindestabstand bis auf 5 m unterschritten werden.
 - Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch neue gemäß Ziffer 5.1a zu ersetzen.
 - Die Freiflächen unter den Obstbäumen sind als Wiesenfläche zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-malige Mahd, nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres. Das Mähgut ist abzufahren.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche sind jeweils ein oder mehrere Gebäude, bauliche Anlagen, etc. mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 300 m² zulässig. Die Gebäude dürfen nur dem vorübergehenden Schutz von Tieren, der Unterbringung von Ernteerzeugnissen für die Tierhaltung und/ oder der Lagerhaltung oder dem Unterstand dienen und keine Feuerstätten haben. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 4,00 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche sind der Tierhaltung dienenden Anlagen wie z. B. Paddock, Paddock Trail mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 160 m² zulässig.
 - Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünfläche und der Anpflanzfestsetzung zulässig.
 - Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
 - Je angefangener 5 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste 2 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen.
 Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu verwenden.
 - Je angefangener 100 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

Hinweise:

- Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Börßum-Heiningen. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist in Zone III B des Wasserschutzgebietes nur beschränkt zulässig. Eine Befreiung von den Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung ist erforderlich. Dies kommt zum Tragen, wenn z. B. bei einer Pferdehaltung Festmist anfällt. Festmist gilt als allgemein wassergefährdend.
- Eine Unterkellerung der Gebäude im Plangebiet ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers als sogen. "Weiße Wanne" auszuführen.

**Gemeinde Schladen-Werla
 Ortschaft Schladen**

**Wasserweg/ Neue Dorfstraße
 mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB