
Gemeinde Schladen-Werla

Ortsteil Beuchte

Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan *Oststraße* – 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

Satzung

Schladen, 09.11.2021

Planungsbüro Warnecke

Wendentorwall 19

38100 Braunschweig

T. 0531 / 12 19 240

F. 0531 / 12 19 241

mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Änderung	Seite	3
2	Zum Verfahren		5
3	Vorgaben und bestehender Bebauungsplan		6
4	Städtebauliche Konzeption und Konfliktpotentiale		10
5	Flächenbilanz		13
6	Nutzungsbeispiel		13
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes		14
	7.1 Art der baulichen Nutzung		14
	7.2 Maß der baulichen Nutzung		15
	7.3 Bauweise		17
	7.4 Baugrenze		17
	7.5 Garagen und offene Kleingaragen		17
	7.6 Grünordnung		18
	7.7 Textliche Festsetzungen		18
8	Empfehlungen		19
9	Hinweise		19
10	Ver- und Entsorgung		20
11	Maßnahmen zur Verwirklichung		23
12	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung		23
13	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		27

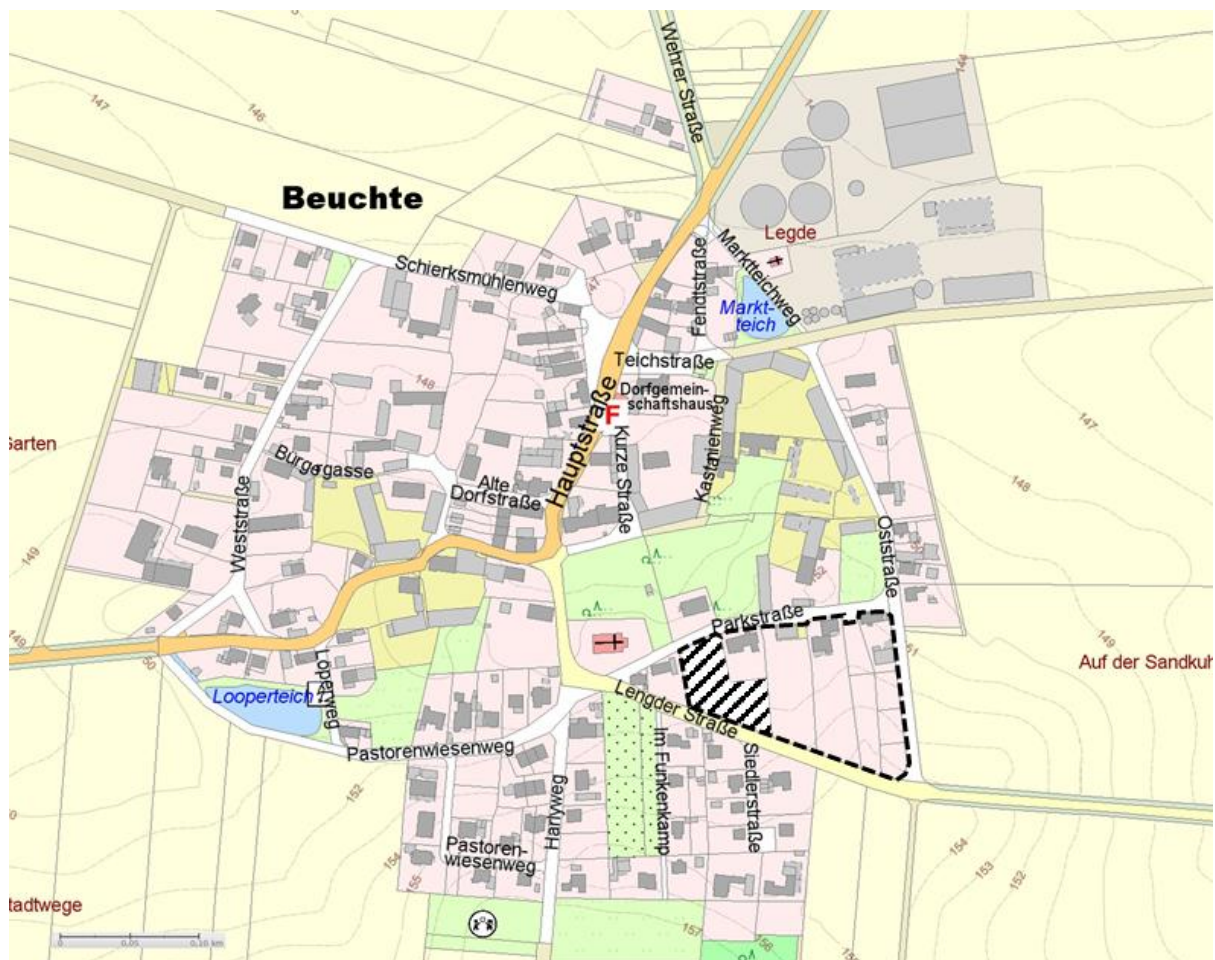
1 Anlass der Änderung

Das Dorf Beuchte (355 Einwohner; Stand 31.12.2019) stellt sich als eines der insgesamt drei Ortsteile der Ortschaft Schladen dar, die den südwestlichen Bereich der seit 2013 bestehenden Einheitsgemeinde Schladen-Werla einnimmt. Gelegen im Süden des Landkreises Wolfenbüttel schließen sich die Gemarkungen der Gemeinde Liebenburg im Westen und von der Stadt Goslar im Süden an, die beide im benachbarten Landkreis liegen.

Aufgrund der eher peripheren Lage ist der Ortsteil Beuchte über einen längeren Zeitraum durch eine abnehmende Bevölkerungszahl sowie - bedingt durch den überproportionalen Fortzug der jüngeren Bevölkerung - durch eine Überalterung gekennzeichnet. Im Zeitraum zwischen 2006 bis 2019 hat sich die Einwohnerzahl von etwa 410 auf etwa 355 Personen verringert.

Allerdings hat sich die Dynamik in den letzten Jahren abgeschwächt: Die in den umgebenden Zentren stark erhöhten Miet- und Immobilienpreise und die Möglichkeit der Telearbeit, die insbesondere durch den Breitbandausbau des Landkreises ermöglicht wurde, lassen auch in Beuchte neuerdings eine gewisse Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Möglichkeiten für entsprechenden Neubau entstehen.

Amtliche Karte (Quelle: LGLN) mit verzeichnetem **Geltungsbereich** (gestrichelt) des Bebauungsplanes *Oststraße* und der **Änderungsfläche** (schraffiert)



Eine gezielte wohnbauliche Entwicklung wurde in Beuchte zuletzt 2006 im Nordwesten der Ortslage mit dem Bebauungsplan *Südlich Schierksmühlenweg* vorgenommen; anschließend erfolgten vereinzelte bauliche Ergänzungen, die planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen waren.

Derzeit kann in Beuchte die Nachfrage nach (Wohn-)Bauflächen nicht mehr erfüllt werden. Das große Interesse an Bauland am Standort resultiert dabei vor allem aus der Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung. Die im Ort vorhandenen sozio-kulturellen Einrichtungen (Dorfgemeinschaftshaus, Kirche), die umfassend gute Ausstattung des benachbarten, lediglich 4 km entfernten Grundzentrums Schladen hinsichtlich der Daseinsgrundfunktionen Arbeit, Bildung, Versorgung und Gemeinschaftsleben sowie über die B 82 bzw. die A 36 gegebene gute Erreichbarkeit der umgebenden Mittelzentren Wolfenbüttel und Goslar sowie der Oberzentren Braunschweig und Salzgitter begründen den attraktiven Wohnstandort dabei wesentlich.

Im Südosten von Beuchte, zwischen den Straßenräumen *Lengder Straße* und *Parkstraße*, soll auf einer privaten Fläche von insgesamt 2.732 m² eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht werden. Die auf dem Flurstück 134/1 geplante Bebauung soll sich als Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung ergeben, die auf den westlich und nordöstlich anschließenden Flurstücken 132/1 und 137/1 besteht. Getrennt durch die flankierenden Straßenräume schließen sich auch nördlicher- und südlicherseits bereits vor allem wohnbaulich genutzte Grundstücke an.

Geltungsbereich (Strichlinie) und **Änderungsbereich** (Punktlinie) des Bebauungsplanes *Oststraße* im **Luftbild** (Quelle LGLN, 2021)



Derzeit wird das Flurstück 134/1 als Gartenland und als Wiese genutzt und stellt sich als eine intensiv genutzte Grünlandfläche dar. Entlang ihrer Ost-, Süd- und Westseiten bilden einige Sträucher sowie eine ausgedünnte Schnitthecke eine lückenhafte Einfassung. Markant stellt sich ein Laubbaum in der Südostecke des Grundstücks dar. Die überplante Fläche ist derzeit lediglich ausgehend vom kommunalen Straßenraum *Parkstraße* erreichbar.

Das benannte Grund- bzw. Flurstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Oststraße*, der seit seiner Rechtskraft 2003 die geordnete städtebauliche Entwicklung für den südöstlichen Bereich von Beuchte verbindlich vorgibt. Neben der bestehenden älteren, zum damaligen Zeitpunkt teilweise noch landwirtschaftlich genutzten Bebauung im Zuge der *Parkstraße* wurde damit eine entsprechende bauliche Ergänzung im Zuge der *Oststraße* ermöglicht, die sich in der Folgezeit jedoch (noch) nicht eingestellt hat. Die bauliche Nutzungsmöglichkeit im heutigen Plangebiet beschränkt sich danach auf eine Gebäudetiefe im Norden, während die überwiegenden Flächenanteile hier keiner baulichen Nutzung zugeführt werden dürfen.

Mit Blick auf die bestehende Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Wohnbauland beabsichtigt die Gemeinde Schladen-Werla, die derzeit untergeordnet als Freifläche bzw. Garten genutzten Flächenanteile im Plangebiet einer zukünftigen Wohnbebauung zuzuführen. Damit können im Geltungsbereich zukünftig bis zu drei Wohngebäude entstehen. Diese Ausweisung erfolgt konform mit vom Gesetzgeber beabsichtigten bevorzugten Aktivierung von vorhandenen Brachflächen oder von gering verdichteten innerörtlichen Flächen gegenüber flächenhaften Erweiterungen am Siedlungsrand. Somit wird einerseits einer weiteren baulichen Entwicklung am Ortsrand zu Lasten der Belange von Naturschutz, aber auch der Landwirtschaft, begegnet; andererseits wird der innerörtliche Bereich als vielfältiger Funktionsraum weiter bzw. wiederbelebt.

2 Zum Verfahren

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (*Bebauungspläne der Innenentwicklung*) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die bauliche Entwicklung einer bisher unbebauten, als Gartenland genutzten Fläche, die auf drei Seiten von bestehender Bebauung innerhalb der geschlossenen Ortslage umgeben ist. Durch die geplante Aufsiedlung dieser Freifläche wird zudem eine bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden. Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang baurechtlich dem Innenbereich zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Brutobaulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt; denn der Bebauungsplan umfasst eine maximal überbaubare Fläche (vgl. Kapitel 5) von insgesamt lediglich 956,2 m² (2.732 m² (Wohngebiet) x 0,35 (max. GRZ)). Dabei bleiben die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Verkehrsfläche unberücksichtigt. Die maximal überbaubare Fläche beträgt im Baugebiet damit deutlich weniger als der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführte Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche.

Auch liegen gem. § 13a BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor: Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Umwelt-

verträglichkeitsprüfung; zudem wird hier kein *Natura 2000-Gebiet* nach dem Bundesnaturschutzrecht beeinträchtigt. In unmittelbarer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter; das nächstgelegene FFH-Gebiet „Harly, Ecker und Okertal nördlich von Vienenburg“ im Süden weist einen Abstand von mind. 0,4 km auf. Aus dem deutlichen Abstand, der bisherigen und der geplanten Nutzung sowie der (eingeschlossenen) Lage und der (geringen) Größe des Plangebietes lassen sich keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes ableiten. Weiterhin ergeben sich durch das Plangebiet keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein *beschleunigtes Verfahren* gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des *vereinfachten Verfahrens* gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- Gem. § 13 Abs. 3 wird außerdem von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unbeeinträchtigt davon ist aber der **Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten, was in diesem Falle gesonderte Vorgaben zur Baufeldfreimachung erforderlich macht (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 6*). Um auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird darüber hinaus die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. *Empfehlungen Kap. 8*).

3 Vorgaben und bestehender Bebauungsplan

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Regionalverband Großraum Braunschweig ist der beplante Bereich - wie das gesamte Gebiet der Ortslage von Beuchte - als *Siedlungsbereich* gekennzeichnet. Aufgrund seiner geringen Größe bzw. Einwohnerzahl ist dem Ort keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Hinsichtlich einer vertretbaren Siedlungsentwicklung unterliegt der

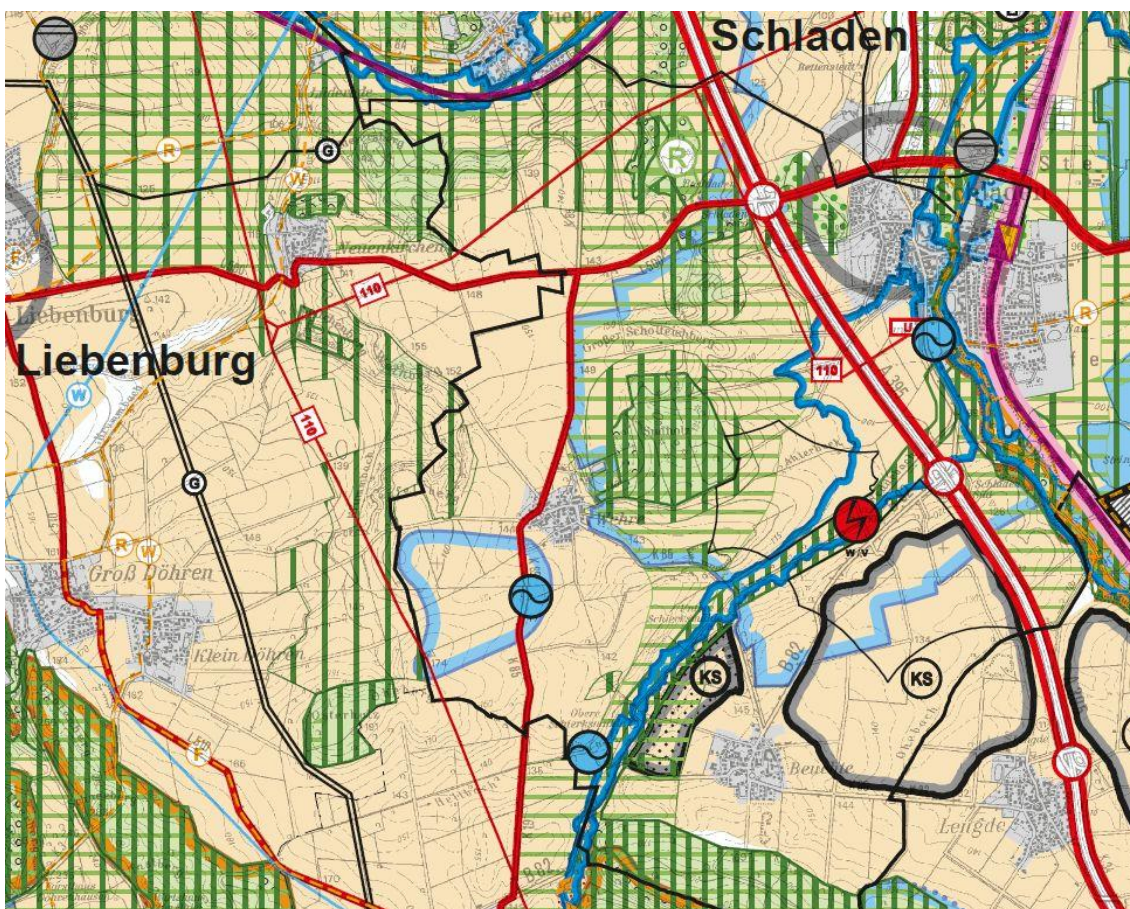
Ortsteil gem. dem RROP somit der sog. *Eigenentwicklung*, die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohnern nicht überschreiten soll. Bei einer Einwohnerzahl von derzeit 355 Einwohnern und einem Planungshorizont von zehn Jahren errechnet sich danach ein Potenzial von zusätzlich ca. 12 Wohneinheiten.

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des RROP ist Beuchte von zahlreichen Funktionsbereichen umgeben, die sich teilweise überlagern. Während das *Vorbehaltsgebiet* eine unverbindliche Gebietskategorie darstellt, verbinden sich mit der Darstellung als *Vorranggebiet* konkrete und verbindliche Maßgaben, die u.a. im Rahmen der Bauleitplanung aufzugreifen sind.

Aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sind die Beuchte umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ausnahmslos als *Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft* dargestellt. Nordöstlich von Beuchte unterliegen entsprechende Flächenbereiche gleichzeitig aber auch einer Kennzeichnung als *Vorbehaltsflächen für die Rohstoffgewinnung / Kiessand*. Dagegen ist der aktuell betriebene, bauleitplanerisch gesicherte Abbau nordwestlich des Ortes als entsprechendes *Vorranggebiet* deklariert.

Unmittelbar westlich schließt sich hier im Verlauf der *Warne* ein *Vorranggebiet für den Hochwasserschutz* an, das aufgrund seiner naturnahen Ausprägung etwa in gleichen Flächenanteilen auch als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* dient. Auch der waldbestandene Höhenzug des *Harly* im Süden von Beuchte ist entsprechend gekennzeichnet. Dabei ist der zentrale Bereich entsprechend seiner Bedeutung als FFH-Gebiet als *Vorranggebiet Natura 2000* ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem RROP (Regionalverband Großraum Braunschweig, 2008)



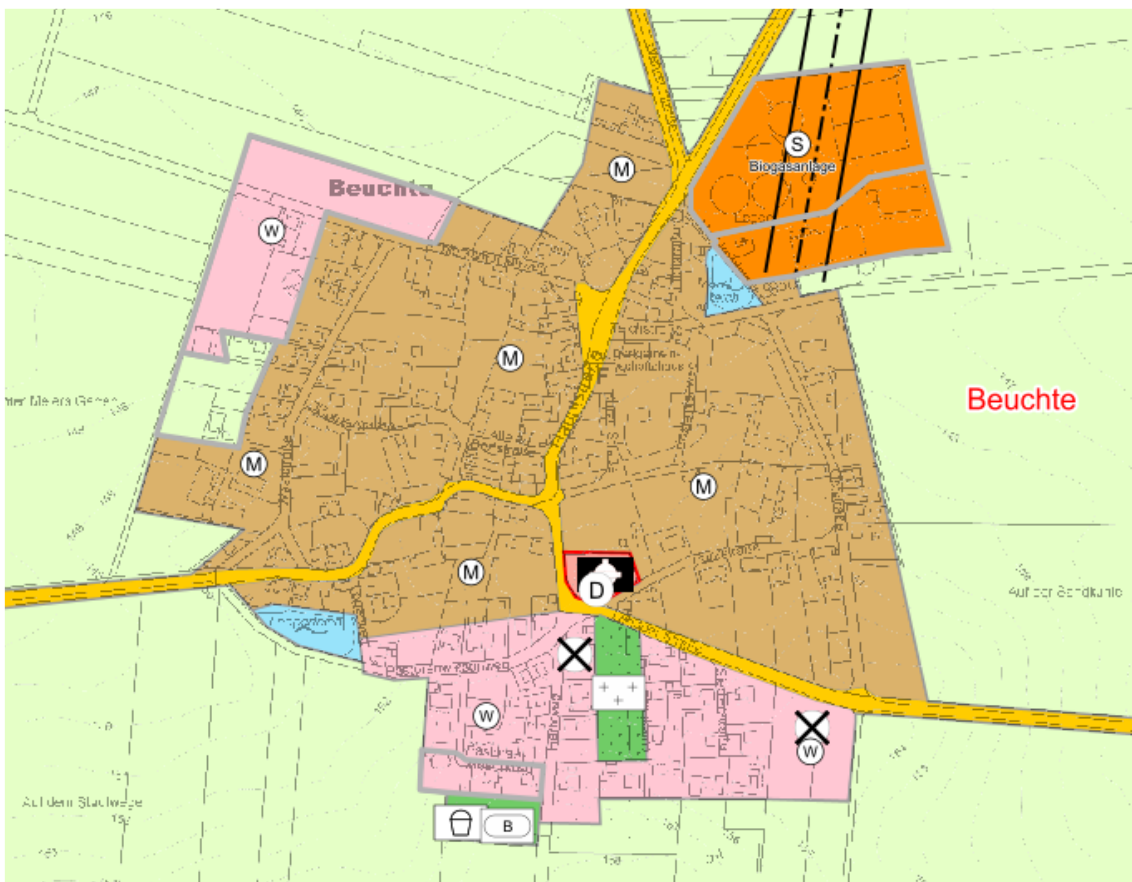
Westlich und südlich von Beuchte sind zudem ausgedehnte Bereiche als *Vorbehaltsgebiet Erholung* dargestellt. Die damit verbundenen Funktionsansprüche sind aber dort als nachgeordnet zu bewerten, wo diese Flächen gleichzeitig einer Ausweisung der o.a. *Vorranggebiete* unterliegen.

Als Sitz der Gemeindeverwaltung ist das etwa 4 km nordöstlich gelegene Schladen als *Grundzentrum* dargestellt. Der Hauptort übernimmt zentrale Versorgungsaufgaben für das gesamte Gemeindegebiet und weist wichtige soziale und kulturelle Einrichtungen auf.

Die Bundesstraße B 82 (Schladen – Goslar) sowie die Kreisstraße K 86 (in Richtung Lengde) stellen die für Beuchte wichtigen Verkehrsverbindungen dar; allerdings wird ihnen raumordnerisch keine Bedeutung beigemessen. Als *Vorranggebiet Autobahn* ist dagegen die östlich verlaufende Bundesautobahn A 36 (Braunschweig – Bad Harzburg) gekennzeichnet. Mit den nah gelegenen Anschlussstellen *Schladen -Süd* sowie *Lengde* verfügt auch Beuchte über eine vorteilhafte Verkehrsanbindung. Als wichtige *Hauptverkehrsstraßen* sind daneben die K 85 sowie die L 500 verzeichnet, die u.a. das Grundzentrum der nordwestlich benachbarten Gemeinde Liebenburg erreichen lassen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln. Für das Gemeindegebiet liegt der Flächennutzungsplan mittlerweile in seiner 32. Änderung genehmigt vor. Der Ortsteil Beuchte war zuletzt im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen, die 2011 Rechtskraft erlangte.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schladen-Werla (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal des Regionalverbandes Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)

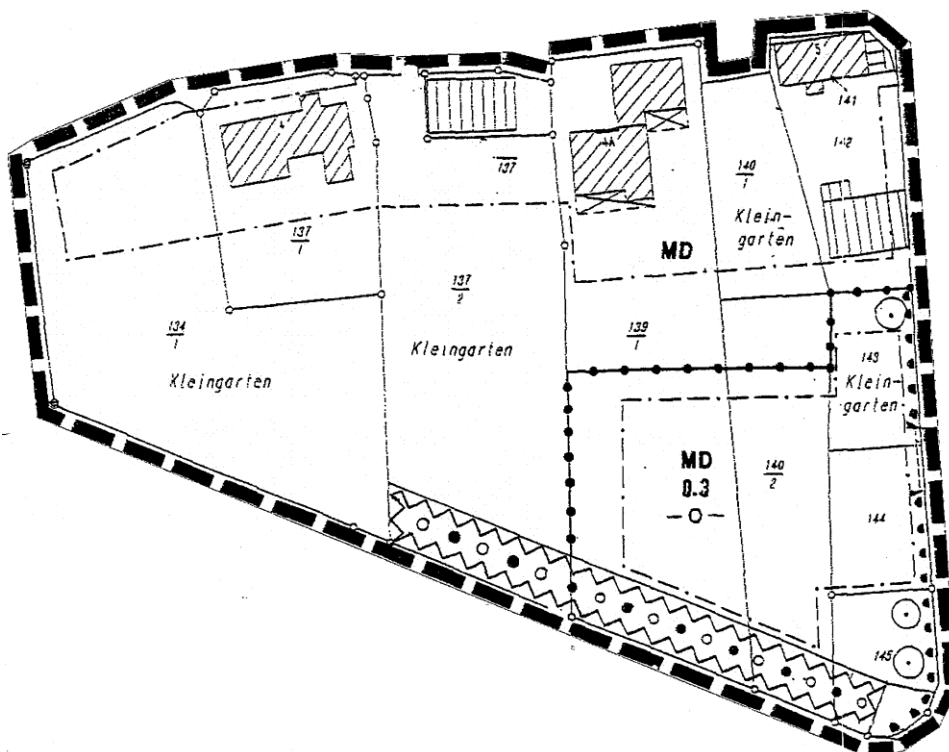


Das alte Ortszentrum, aber auch die frühen Ausbaubereiche sind gemäß ihrer zunächst durch Landwirtschaft, Handwerk, Gewerbe und Wohnen geprägten Nutzung als *gemischte Bauflächen* gem. § 1 BauNVO dargestellt. Entsprechend ist auch der Bereich des *Bebauungsplanes Oststraße* gekennzeichnet. Die jüngeren nachkriegszeitlichen Siedlungsgebiete wie die südlich der *Lengder Straße* gelegenen Bereiche sind dagegen vor allem als *Wohnbauflächen* dargestellt. Markant ist zudem am nordöstlichen Ortsrand der Standort der Biogasanlage als *Sonderbaufläche* verzeichnet.

Um am südöstlichen Ortsrand eine ergänzende Siedlungsentwicklung einzuleiten, wurde 2002 die Aufstellung des **Bebauungsplanes Oststraße** eingeleitet. Zwischen der *Parkstraße* im Norden, der *Lengder Straße* (K 86) im Süden und der *Oststraße* umfasst der beplante Bereich eine Fläche von ca. 1,4 ha. Durch den Verlauf der Baugrenze werden dabei zwei Baufelder gebildet, die einerseits den baulichen Bestand entlang von *Parkstraße* und *Oststraße* umfassen sowie andererseits eine bauliche Entwicklung im Westen der *Parkstraße* und im Süden der *Oststraße* ermöglichen. Dabei bleibt durch die Festsetzung einer *Fläche mit dem Bindungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern* gegenüber der im Südosten außerhalb der Ortsdurchfahrt verlaufenden K 86 ein entsprechend notwendiger baulicher Abstand gewahrt.

Die bauliche Nutzung wurde unter Berücksichtigung der seinerzeit noch teilweise im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung als *Dorfgebiet* gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind dabei gem. der *Textlichen Festsetzung Nr. 1* als nicht zulässig erklärt. Neben der Vorgabe zur Versickerung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers sowie Pflanzgeboten regeln die *Textlichen Festsetzungen* unter Nr. 6, dass auf den außerhalb der Baufelder liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie keine bauliche Anlagen, die nach § 5 der NBauO in den sog. *Abstandsflächen* (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze) grundsätzlich zulässig wären, errichtet werden dürfen.

Zeichnerische Festsetzungen des *Bebauungsplanes Oststraße* (Gemeinde Schladen-Werla; ohne Maßstab)



In dem seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplan *Oststraße* ist der hier neu überplante Bereich des Flurstücks 134/1 bisher nur in seinem nördlichsten Bereich angrenzend an den Straßenraum der *Parkstraße* durch den Verlauf der Baugrenze als bebaubare Fläche festgesetzt. Der sich südlicherseits anschließende, weitaus größere Teil des Plangebietes stellt sich dagegen als nicht überbaubare Grundstücksfläche dar. Da die früher im rückwärtigen Bereich bestandene intensive Garten- bzw. Grünlandnutzung heute nur noch untergeordnet nachgefragt ist, stellt sich für den Änderungsbereich die Frage nach einer Vergrößerung der im Sinne der zulässigen baulichen Nutzung bebaubaren Fläche.

Zusammen mit Bebauungsplan *Oststraße* wurde eine *Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung* beschlossen, die vor allem Regelungen zu den Dächern als die gestalterisch wesentlich wirksamen Elemente trifft. So werden unter § 2 symmetrisch geneigte Dachflächen mit mind. 32° Neigung über den Hauptbaukörpern und von mind. 15° Neigung über Garagen und anderen Nebengebäuden gefordert. Unter § 3 werden kleinformatige Eindeckungsmaterialien in roten bis rotbraunen Farbtönen vorgegeben. Auf Wintergärten sind danach aber auch Glasdächer möglich. § 4 gibt Satteldach- und Schleppgauben mit ihren max. Breiten von 3 bzw. 4 m vor; dabei wird zwischen den Dachaufbauten ein Mindestabstand von 1,5 m gefordert. Auch Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie eine max. Größe von 0,8 x 1,2 m nicht überschreiten und im gewählten Format eine Stückzahl von max. vier pro Dachseite nicht überschreiten. Anlagen für erneuerbare Energien dürfen gem. § 5 max. bis zu 40 % der Dachfläche einnehmen. Schließlich regelt § 6 die Anordnung und die Eingrünung von Flüssiggasbehältern auf dem Grundstück.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aus **naturschutzrechtlicher Vorgabe** keine nach dem *Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)* geschützten oder durch den *Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (1997 / Teilfortschreibung 2005)* vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Geschützte Flächen oder Objekte befinden sich erst in gewisser Entfernung zum Plangebiet. Innerhalb von Beuchte befindet sich eine als Naturdenkmal (§ 21 NAGBNatSchG) ausgewiesene Eiche; die Dorfteiche *Marktteich* und *Looperteich* sind als geschützte Landschaftsbestandteile (§ 22 NAGBNatSchG) ausgewiesen. Südlich und westlich von Beuchte erstreckt sich in einer Entfernung von min. 400 m zum Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet *Harly* (§ 19 NAGBNatSchG), welches das FFH-Gebiet „Harly, Ecker und Okertal nördlich von Vienenburg“ und angrenzende Landschaftsteile umfasst. Weiterhin ist etwa 600 m nordwestlich der Ortslage der *Weddebach* als geschützter Landschaftsbestandteil eingetragen.

Im Plangebiet sind **Altlasten** und Auswirkungen von Altlasten sowie das Vorhandensein von **Bodendenkmalen** im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von historischem Bergbau; und es liegen keine aufrechterhaltenen Rechte und Verträge gem. § 149 ff. Bundesberggesetz vor. Im Plangebiet können Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) vorliegen, die vom zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) im Grundbuch oder im Salzgrundbuch geführt werden.

4 Städtebauliche Konzeption und Konfliktpotentiale

Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Flächennutzung ist die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung folgt allerdings noch nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, der aufgrund des hier vorliegenden Verfahrens gem. § 13a BauGB nachträglich anzupassen ist.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Gartenbaubetrieben oder Tankstellen sollen im Plangebiet nicht ermöglicht werden, um die Wohnqualität im neuen Quartier so wenig wie möglich z.B. durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1*).

Auch wenn auf den benachbarten Grundstücken keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden ist, so lassen sich durch die hier möglichen Nutzungen (intensiver Gartenbau, Hobbytierhaltung o.ä.) davon ausgehende Emissionen im Plangebiet nicht vollständig vermeiden. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinander grenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus.

Die neuen Grundstücke sollen keine übermäßig flächenhafte Überbauung mit sich bringen, was zur Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,35 führt. Weiterhin bedingt die kleinteilige Struktur die Errichtung einer Einzel- oder Doppelhausbebauung sowie eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal je zwei pro Wohngebäude (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 3*).

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit Verweis auf die umgebend bestehende, den Ortskern prägende Altbebauung auf ein Maß von zwei begrenzt, zusätzlich werden zur höhen- bzw. maßstabsgerechten Einfügung in die bauliche Umgebung Vorgaben zur max. Sockel-, Trauf- und Firsthöhe entwickelt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2*). Dadurch wird sich eine ein- bis zweigeschossige Bauweise ergeben, wobei die Geschossflächenzahl von max. 0,4 der Entstehung übermäßig großer Gebäudeeinheiten Einhalt gebietet.

Mit Blick auf das heterogene bauliche Bild auf den umgebenden Grundstücken leiten sich nur wenige konkrete Vorgaben zur Gestaltung im neuen Baugebiet ab (vgl. Kap. 8 *Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen*). Aufgrund der weithin gegebenen Einsehbarkeit wird der Gestaltung der Dachformen und der farblichen Gestaltung des Daches eine große Bedeutung zuteil. Als wesentlich wird dabei die Vermeidung von Flachdachbauten und die Ausbildung von geneigten Dächern in den Farben rot, rotbraun und anthrazit erachtet, wodurch ein Angleich an die das Dorfbild bestimmende Dachlandschaft erzielt wird (vgl. *Örtliche Bauvorschrift § 2*). Die Vorgabe zum Fassadenmaterial schafft zudem eine Orientierung an der unmittelbar umgebenden Bebauung (vgl. *Örtliche Bauvorschrift § 3*).

Aufgrund ihrer prägenden Wirkung für den öffentlichen Raum werden zudem gestalterische Maßgaben für die straßenseitigen Einfriedungen entwickelt (vgl. *Örtliche Bauvorschrift § 4*). In diesem Zusammenhang werden Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die gem. § 14 BauNVO bzw. nach § 5 NBauO im Bereich der Abstandsflächen zwischen der Grundstücks- und der Baugrenze zulässig sind, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in den nördlichen und südlichen Abstandsflächen nicht zugelassen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 4*).

Verkehrliche Erschließung

Das Wohnbaugebiet wird über Zufahrten direkt von den flankierenden Straßenräumen erschlossen: Im Norden durch die kommunale *Parkstraße* und im Süden durch die klassifizierte *Lengder Straße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 86. In beiden Straßenräumen ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf max. 50 km/h reglementiert. Durch den Beginn der Ortsdurchfahrt unmittelbar südöstlich des Plangebietes entfällt die Festsetzung eines 20 m breiten, von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Streifens gem. § 24 NStrG.

Hochgerechnet von der zuletzt 2015 durchgeführten Verkehrszählung beträgt die tägliche Verkehrsbelastung der Kreisstraße derzeit rd. 2.000 Fahrzeuge (davon ca. 100 LKW). Aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit verbundenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ergeben sich im Baugebiet keine wesentlichen Überschreitungen der für ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA gem. § 4 BauNVO) zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm von 55 dB tagsüber bzw. 45 dB nachts. Mit Blick auf die geringe Größe des Baugebietes mit absehbar max. drei Grundstücken kann sich zudem keine nennenswerte Erhöhung der Verkehrsbelastung im Verlauf der Kreisstraße ergeben.

Es bleibt festzuhalten, dass Ansprüche hinsichtlich der vom Verkehr auf der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen im Plangebiet gegenüber dem Landkreis nicht geltend gemacht werden können. Seitens des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße werden keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen.

Oberflächenwasserableitung

Mit Blick auf den in der Karte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie verzeichneten Bodentyp (Pseudogley-Parabraunerde) und die geringe Durchlässigkeit der Bodenart muss die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet als gering angenommen werden. Vor Beginn der Ausführungsplanung ist deshalb über ein Baugrund- und Versickerungsgutachten zunächst zu prüfen, ob das auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser einer Versickerung vor Ort (über Mulden, Rigolen, Sickerschächte o.ä.) zugeführt werden kann.

Sofern die dezentrale Versickerung nicht möglich ist, muss das entsprechende Niederschlagswasser über neu zu schaffende Regenwasserkanäle dem im erschließenden Straßenraum bestehenden Kanalsystem bzw. dem Vorfluter zugeführt werden. Da der Oberflächenwasserabfluss der Fläche gegenüber ihrem natürlichen Abflussvolumen nicht erhöht werden darf, sind dabei entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung zu treffen.

Die Maßgabe zur Schaffung eines Speichervolumens auf dem jeweiligen privaten Grundstück in Form einer Zisterne stellt eine rechtlich anerkannte und technisch gewährleistbare Möglichkeit dar, auf den versiegelten Oberflächen anfallendes Oberflächenwasser zu sammeln. Dabei ist eine sukzessive Abgabe an den vorgeschalteten Regenwasserkanal im Straßenraum zu gewährleisten, so dass das geforderte Retentionsvolumen ständig zur Verfügung steht. Für die gedrosselte Ableitung ergeben sich konkrete Maßgaben gem. den Arbeitsblättern DWA-A 102-1 bzw. 102-2 „Regenwasserabflüsse“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 7*).

5 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt: 2.732 m²

Private Grundstücksflächen:

Allgemeines Wohngebiet (WA): 2.732 m²

6 Nutzungsbeispiel



7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Ergänzungsfläche des Bebauungsplanes nach der allgemeinen Art seiner baulichen Nutzung als *gemischte Baufläche* dar. Damit konform erweist sich die Ausweisung als *Dorfgebiet* gem. § 5 BauNVO im bisher bestehenden Bebauungsplan *Oststraße* (vgl. Kap. 3); allerdings ist die damals als gebietsbestimmend erachtete landwirtschaftliche Nutzung heute zumindest im Bereich der Änderungsfläche nicht mehr gegeben.

Auf Grund der vorgesehenen Nutzung ergibt sich für die verbindlich zu beplanende Fläche deshalb die Ausweisung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* nach § 4 BauNVO. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), muss der Flächennutzungsplan im Nachhinein angepasst und geändert werden (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Im Bereich des Baugebietes wird auf einer Fläche von insgesamt 4.511 m² ein *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen. *Allgemeine Wohngebiete* dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zu einem *Reinen Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) können hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können.

Dabei handelt es sich um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ferner um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* generell zulässig sind.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Außerdem sind im Ausnahmefall Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig, um im Plangebiet eine vielfältige, mit den umgebend vorhandenen Nutzungen vergleichbare Nutzung gewährleisten zu können.

Damit sind neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim *Reinen Wohngebiet*. Störungen von außen sind insbesondere durch die südlich des Plangebietes bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe bereits in einem gewissen Maße gegeben. Eine entsprechende Verträglichkeit leitet sich grundsätzlich für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ab.

Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst wenig zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gar-

tenbaubetriebe, Tankstellen) im *Allgemeinen Wohngebiet* gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 1*).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Im nördlichen Baufeld des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde die Grundflächenzahl nicht weiter festgesetzt, während sie im südlichen Baufeld - mit Blick auf die Lage am Ortsrand – auf den Faktor 0,3 beschränkt wurde. Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das *Allgemeine Wohngebiet* der Änderungsfläche nunmehr mit 0,35 festgesetzt. Sie orientiert sich dabei an den durch den Altbestand im Dorf vorgegebenen baulichen Dichtewerten. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der empfohlenen Obergrenze von 0,4 (nach § 17 Abs. 1 Bau NVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Die genannte Festsetzung begründet sich somit auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche aber z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die geplante Einzel- oder Doppelhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen absehbar.

Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird gem. der Festlegung im ursprünglichen Bebauungsplan und damit orientiert an der umgebenden Bebauung im Baufeld des Änderungsgebietes als Höchstgrenze die Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Damit wird sich auch die ergänzende Bebauung angemessen in die bauliche Umgebung einfügen.

In Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung ermöglicht diese Geschosszahl einerseits die Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude mit flacher Dachneigung, die sich insbesondere aus energetischer Sicht, aber auch aus gestalterischen Gründen, als zeitgemäß erweisen. Andererseits sind eingeschossige Gebäude mit der Ausbildung von einem sogenannten Staffelgeschoss bzw. einem ausgebauten Dachgeschoss unter Beachtung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Maßgaben gemäß § 2 Abs. 6 und 7 NBauO möglich.

Geschossflächenzahl

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet die Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Dabei wird im Baufeld des *Allgemeinen Wohngebietes* gegenüber der Grundflächenzahl eine Erhöhung auf 0,4 ermöglicht. Damit wird einerseits dem umgebenden Gebietscharakter sowie der hier verbreiteten Gebäudestruktur Rechnung getragen; andererseits ergibt sich für zweigeschossige Baukörper eine kompakte Bauweise. Die zulässige GFZ bleibt dabei deutlich unterhalb der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO empfohlenen Höchstgrenze von 1,2, so dass die bauliche Verdichtung auch hier eingeschränkt bleibt.

Höhen baulicher Anlagen

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden im Änderungsbereich die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe und die maximale Sockelhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen des alten Dorfes zu gewährleisten bzw. ein höhenmäßiges Ausbrechen der neuen Gebäude zu vermeiden. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der fertig ausgebauten Straßenoberfläche in der Mitte des das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenraumes beträgt max. 8,5 m (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2*).

Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist damit der ergänzende Ausbau des Dachgeschosses nicht mehr möglich. Ein zusätzliches Staffelgeschoss würde im Regelfall an mehreren Gebäudeseiten optisch wie ein dreigeschossiges Gebäude wirken. Eine solche Bebauung würde zu massiv gegenüber anderen Gebäuden mit geneigten Dächern wirken, insbesondere, wenn diese nur mit einem Geschoss ausgeführt werden. Auch die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke sowie die zusätzliche Verschattung könnte sich nachteilig auf die Wohnqualität angrenzender Grundstücke auswirken.

Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe

Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an der städtebaulich prägenden Bebauung des alten Dorfes orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dacheindeckung und dem höchsten Punkt der fertig ausgebauten Straßenoberfläche in der Mitte des das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenraumes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Der Bezug auf die Unterkante der Dachkonstruktion leitet sich aus dem Ansatz ab, eine entsprechend sichtbare Fassadenhöhe gewährleisten zu wollen. Die Traufhöhe wird auf max. 6 m beschränkt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2*).

Höhe baulicher Anlagen – Sockelhöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale Sockelhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. einen unangemessen hoch aus dem Gelände entwickeltes Kellergeschoss (Souterrain) zu vermeiden. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der fertig ausgebauten Straßenoberfläche in der Mitte des das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenraumes beträgt max. 0,5 m (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 2*).

7.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Eine offene Bauweise wird entsprechend dem § 5 NBauO durch den einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken definiert. Wie im ursprünglichen Bebauungsplan wird für das Baufeld des *Allgemeinen Wohngebietes* innerhalb der Änderungsfläche die *offene Bauweise* gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken entsprochen wird.

Gem. § 22 Abs. 2 BauGB wird weiterhin festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Um dörflich angemessene Größen zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet zu begrenzen, wird bei Einzelhausbebauung die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; bei einer Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 3*).

7.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits auf allen Grundstücken des Plangebietes ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken gewährleistet.

Die enge Festsetzung der Baugrenze im ursprünglichen Bebauungsplan beschränkte die wohnbauliche Nutzung im Bereich des Flurstückes 134/1 auf ein rd. 30 m tiefes Baufeld im Norden. Eine Bebauung des größeren rückwärtigen Bereiches war bisher auch mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 5 der NBauO in den sog. *Abstandsflächen* (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze) grundsätzlich zulässig wären, *nicht* möglich.

Um die ergänzende Bebaubarkeit und die erweiterte bauliche Nutzung auf dem Grundstück herbeizuführen und dabei den Flächenverbrauch im Sinne der städtebaulich beabsichtigten Nachverdichtung gezielt auf diese innerörtlich baulich vorgeprägte Fläche zu lenken, werden die Baugrenzen für den Änderungsbereich nunmehr großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden größere Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen.

Die Abstände zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und zu den umgebenden Grundstücken werden auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß von 3,0 m beschränkt. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

Um eine gestalterische Beeinträchtigung der Straßenräume durch Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser etc. und ein allzu kleinteiliges, stark heterogenes Ortsbild im öffentlichen Raum zu vermeiden, werden hier Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach § 5 der NBauO in den sog. *Abstandsflächen* grundsätzlich zulässig wären, in den unmittelbar an die öffentlichen Flächen grenzenden Abstandsflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 4*).

7.5 Garagen und offene Kleingaragen

Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie der *Parkstraße* oder auch zum angrenzenden Straßenraum der *Lengder Straße* einen Abstand von

mind. 5,0 m einhalten. Damit wird erreicht, dass auf der entstehenden Abstandsfläche ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der erschließenden Verkehrsfläche abgestellt werden kann (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 5*).

7.6 Grünordnung

Da im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen wird und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung findet, sieht die Gemeinde von einer Festsetzung von Vorgaben zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ab. Um aber auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Kap. 8 *Empfehlungen*).

Bei einer ergänzenden Bebauung auf dem Grundstück sollte geprüft werden, ob zumindest Teile der vorhandenen (größeren) Gehölze erhalten bleiben können, um somit auch zukünftig zu einer gestalterischen Bereicherung beizutragen. Angesichts der im Plangebiet vorhandenen Gehölze, die zahlreichen Vogelarten als Fortpflanzungsstätte dienen können, ist sicherzustellen, dass die unvermeidliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar, stattfindet (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 6*). Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen, damit im Falle einer tatsächlichen Besiedlung durch diese Tiere ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht (vgl. §§ 39 ff BNatSchG) sicher vermieden werden kann.

7.7 Textliche Festsetzungen

1 Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2 Im *Allgemeinen Wohngebiet* darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen oberem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem Bezugspunkt darf max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der fertig ausgebauten Straßenoberfläche in der Mitte des das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenraumes.

3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind bei einer Einzelhausbebauung max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

4 Im Norden und im Süden des Plangebietes ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

5 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu den erschließenden Straßenräumen einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.

6 Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet darf mit Blick auf das *Artenschutzrecht* (gem. §§ 39 ff BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutzeit und damit in dem Zeitraum zwischen Ende August bis Ende Februar stattfinden.

7 Sofern das im Plangebiet anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser seitens der Nutzer bzw. Grundstückseigentümer dezentral im Plangebiet abgeleitet werden kann, ist die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorzusehen.

8 Empfehlungen

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus silvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus* (Edelobst)), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

9 Hinweise

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden, teilweise land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

2 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches

Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3 Auf Basis eines Bodengutachtens ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises über eine Versickerung oder/und eine auf das natürliche Abflussmaß der Fläche gedrosselte Ableitung des auf den versiegelten bzw. überdachten Flächen anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers in die bestehende örtliche Regenwasserkanalisation zu entscheiden.

10 Ver- und Entsorgung

Gasversorgung

Der Anschluss der Beuchter Ortslage an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger E.ON Energie Deutschland und wird für das Plangebiet über die Straßenräume *Parkstraße* und *Lengder Straße* herangeführt. Außerdem wird vom Gutsbetrieb ein Biomasse-Heizkraftwerk betrieben, an dem sämtliche Haushalte im Ort angeschlossen werden können.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die E.ON Energie Deutschland. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und kann über die Straßenräume *Parkstraße* und *Lengder Straße* in das Plangebiet geführt werden. Zur Erhöhung der Versorgungszuverlässigkeit bestehen Ortsnetzstationen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Wehre. Träger der Wasserversorgung ist die LSW Energie GmbH in Wolfsburg. Auch hier bieten die flankierenden Straßenräume die Möglichkeit zur Erschließung der zukünftigen Grundstücksflächen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung durch die LSW Energie GmbH in Wolfsburg wird im Plangebiet durch die Trinkwasserleitungen im Verlauf der Straßenräume *Parkstraße* und *Lengder Straße* gewährleistet.

Gemäß den geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m³ / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Stadtbrandmeister festzulegen.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten

ten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Abwasserentsorgung Schladen GmbH. Mittels des Mischkanalisationsnetzes in den Straßenräumen *Lengder Straße* und *Parkstraße* wird das Schmutzwasser in die Teichkläranlage bei Beuchte überführt.

Oberflächenwasserbeseitigung

Derzeit wird das im Ort auf den versiegelten Fläche anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser in die in der öffentlichen Verkehrsfläche bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet. Da der bisherige Niederschlagswasserabfluss aus der Bestandsfläche in die Kanalisation mit Blick auf eine mögliche Überlastung aber nicht erhöht werden darf, ist zunächst im Rahmen der Baugrunduntersuchung zu prüfen, ob eine dezentrale Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist dabei durch ein Bodengutachten nachzuweisen, wobei eine Beurteilung gem. DWA Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen ist (vgl. *Textliche Festsetzungen Nr. 7*).

Sofern die dezentrale Entwässerung nicht möglich ist, ist bei baulichen Ergänzungen des Bestandes die Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die Form der Rückhaltung (z.B. Zisterne mit gedrosselten Überläufen oder Stauraumkanal) wäre mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abzustimmen. Seine Dimensionierung wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. Die Einleitung in den Vorfluter bedarf dabei einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Voraussetzung für deren Erteilung wäre die Beibringung eines entsprechenden hydraulischen Nachweises, dass eine schadlose Ableitung möglich ist. Dabei ist nachzuweisen, dass sich die Einleitmenge in den Vorfluter gegenüber dem derzeitigen Stand nicht erhöht.

Für die gedrosselte Einleitung sind die Arbeitsblätter DWA-A 102-1 bzw. 102-2 „Regenwetterabflüsse“ zu Rate zu ziehen. Eine Zwischenspeicherung in einer Zisterne wäre dabei nicht mit einer Brauchwassernutzung kombinierbar, weil beide Funktionen gegensätzliche Anforderungen stellen: Für eine Brauchwassernutzung muss ein möglichst großer Teil des Speichervolumens ständig belegt sein, um aus diesem Vorrat möglichst lange schöpfen zu können. Eine Rückhaltung erfordert dem gegenüber ein möglichst großes freies Volumen, damit das zulaufende Niederschlagswasser in jedem Fall zurückgehalten werden kann. Das macht es erforderlich, eine Entleerung der Rückhalteeinrichtung innerhalb angemessener Zeit zu gewährleisten, damit auch beim nächsten Niederschlagsereignis wieder eine Rückhaltung möglich ist

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist durch die Telekom gegeben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist ggfs. die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege sowie eine rechtzeitige Abstimmung über die Lage und Dimensionierung ist dafür Voraussetzung. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit

einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn, Ablauf und Umfang der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem zuständigen Bezirksbüro so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Des Weiteren sind insbesondere die Baumstandorte mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen. Außerdem verpflichtet sich der Erschließungsträger, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. Im Bereich des privaten Grundstückes können die TK-Linien nur dann verlegt werden, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel und wird für das Plangebiet im Zuge der Straßenräume *Parkstraße* und *Lengder Straße* sichergestellt. Eine Befahrung der privaten Flächen kann mit Müllfahrzeugen nicht erfolgen. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Seitenbereich der o.a. Straßenräume bereitzustellen. Der An- und Abtransport von den entsprechenden Anliegergrundstücken muss durch die jeweiligen Nutzer vorgenommen werden.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

Erschließung

Das Flurstück 134/1 im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum und wird direkt an den öffentlichen Straßenraum über die *Parkstraße* und die *Lengder Straße* angeschlossen. Für die Gemeinde Schladen-Werla ergibt sich dadurch kein baulicher Handlungsansatz und damit auch kein Kostenansatz.

Nach den vorliegenden Unterlagen liegt im Untergrund des Planungsgebiets setzungsempfindlicher Baugrund vor: Hierbei handelt es sich zum einen um Lockergestein mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Auelehm. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-

2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010- 12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Sollen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u. a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch / Bodenauffüllung mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

12 Örtliche Bauvorschrift

Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Die Gemeinden können durch die Festlegung Örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 84 Abs. 4 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Die Qualität von Wohnquartieren resultiert grundsätzlich aus einer angemessenen Homogenität in Gestaltungsfragen. Dem entgegen ist eine wachsende Vielfalt von Angeboten im Bausektor festzustellen, die den privaten Bauherren nahezu jede individuelle Gestaltungsidee ermöglichen. Hinzu kommen Anforderungen, die aus ökologischer Sicht heutzutage an Gebäude gestellt werden, was z.B. die Nutzung der Solarenergie angeht. Dies wirkt sich auch auf die Dachneigung und Gebäudestellung aus.

Deshalb und mit Blick auf die Lage des neuen Baugebietes in einem eher heterogen geprägten baulichen Umfeld leitet sich für die geplante Bebauung im Wohngebiet lediglich ein relativ grober gestalterischer Rahmen ab, der extreme Abweichungen bei den einzelnen Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch gleichzeitig eine individuelle Gestaltung der Gebäude ermöglicht.

Die geplante ergänzende Wohnbebauung im Planungsgebiet soll sich harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild einfügen. Die Umgebung ist vor allem durch die in den vergangenen 100 Jahren entstandene Wohnbebauung geprägt, die ganz überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit einem steilen Dachgeschoss besteht.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich insbesondere auf die weitgehend einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie ge-

stalterisch „ausbrechen“ oder ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen. Die Ausbildung von höheren, über die übrige Bebauung herausragenden Bauten ist nur Gebäuden mit besonderer Bedeutung im Altdorf vorbehalten. Andernfalls werden durch die Bebauung falsche Akzente im Ortsbild und in seiner landschaftlichen Ausprägung gesetzt. Entsprechende Vorgaben zur Höhenentwicklung sind in den *Textlichen Festsetzungen Nr. 2* verankert.

Die Größe und Form der Dächer nach althergebrachter Tradition tragen in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Dabei sind sowohl für das alte Dorf wie auch für die jüngeren Baugebiete von Beuchte das steile Satteldach sowie das steile Krüppelwalmdach charakteristisch, die somit auch der Dachstruktur im Plangebiet zu Grunde gelegt werden. In abgewandelter Form wird außerdem die Dachform des Pultdaches zugelassen. Damit verbindet sich die Forderung nach einer Mindestdachneigung, um die Dachflächen wahrnehmbar an der im Umfeld vorhandenen Dachlandschaft zu orientieren.

Aus diesem Grunde sollten mit geneigten Dächern konzipierte Neubauten als Hauptgebäude im Bereich des Baugebietes eine Dachneigung von 30° nicht unterschreiten. Untergeordnete Nebengebäude (Garagen, Carports, Remisen etc.) oder kleine Anbauten (Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.) fallen nicht unter diese Vorgabe.

Als typisch für die Region war die Dacheindeckung der traditionellen Bebauung des alten Ortskernes seit Mitte des 19. Jh. ganz überwiegend durch den Einsatz von naturroten Tonziegeln geprägt. Durch das vielfach unreflektierte Aufgreifen andersartiger Eindeckungen wurde diese einheitliche Prägung bei etwa ab Mitte des 20. Jh. vorgenommenen Erneuerungsmaßnahmen oder baulichen Ergänzungen verändert. Wie in den anderen neu entstehenden jüngeren Siedlungsgebieten am Ortsrand wurden im zunehmenden Maße auch im baulichen Umfeld flachere Dachneigungen verbunden mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen verwendet.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformig sein; zudem sollten sie auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien (Engoben oder glasierte Ziegel) im Ortskern nur in Einzelfällen verwendet worden. Die Dachlandschaft des Dorfes wird bis heute durch naturbelassene oder matt eingefärbte Materialien geprägt. Um auch diesen Aspekt der einheitlichen Gesamtwirkung aufrechtzuerhalten, ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zulässig. Ein Dachziegel ist dann als glänzend zu bezeichnen, wenn er mit einer Glasur oder einer Glanzengobe behandelt wurde. Diese Behandlung erfolgt, wenn der Dachziegel einen anderen Farbton als den natürlichen erhalten soll oder eine andere Oberflächenbeschichtung gewünscht ist.

Damit verbinden sich allerdings Effekte, die nicht im Einklang mit der Erhaltung der traditionell geprägten Dachlandschaft stehen: So erweckt ein mit glänzend engobierten Dachziegeln gedecktes Dach stets den Eindruck eines *nassen* Daches, das aufgrund seiner Beschichtungen zudem zu ortstypischen Reflexionen führt und dadurch Irritationen beim Betrachter auslösen kann. In Fällen, in denen die Definition einer als glänzend empfundenen Oberfläche nicht zweifelsfrei möglich ist, muss ggfs. eine Vorlage bei der Bauaufsicht des Landkreises erfolgen, wo dann über die Zulässigkeit entschieden wird. Das wäre auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Weiterhin sollte wie in der bisher bestehenden Örtlichen Bauvorschrift darauf geachtet werden, dass eventuelle Dachgauben im Verhältnis zur Dachfläche nicht zu groß werden. Ein ausgewogenes Verhältnis ist eher mit weniger als der Verwendung der maximal möglichen halben Länge der Dachfläche

zu erreichen. Besonders bei Walmdächern, die nicht über den Giebel belichtet werden können, geraten die Gauben leicht zu groß. Das Dach verliert seine bergende Funktion.

Natürliche Baustoffe fügen sich in die Landschaft ein und schaffen einen Zusammenklang der Gebäude. Holz, Mauerwerk und Naturstein nehmen mit der Zeit eine natürliche Patina an und veredeln sich mit zunehmendem Alter. Zusammen mit den Putzfassaden stellen sie die ortstypischen Fassadenansichten dar, die deshalb auch im Plangebiet aufgegriffen werden sollen. Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, würden dem Sinn und Zweck der Örtlichen Bauvorschrift widersprechen und sind daher unzulässig.

Für die Gestaltung des Gebäudeumfeldes sollte gelten, dass die Gärten keine Verstecke sind. Ländliche Ortsbilder brauchen einsehbare Grundstücke, deren Gesamtbild Landschaftscharakter hat. So ist es bereits ausreichend, wenn einzelne Gartenbereiche durch Anpflanzungen vor Einblicken geschützt sind. Überhohe Zäune und Hecken schaffen abweisende Grundstücke. Die zur Verwendung kommenden Einfriedungen sollten sich in Form, Material und Farbe selbstverständlich in die Umgebung einfügen und nicht zu hoch sein.

Abgesehen vom gestalterischen Aspekt ergibt sich die Forderung nach einer höhenmäßigen Beschränkung zu den Straßenseiten auch unter den Gesichtspunkten einer in gewisser Weise wünschenswerten sozialen Kontrolle sowie einem damit verbundenen Sicherheitsgefühl. Sofern z.B. eine Hundehaltung auf dem Grundstück eine höhere Einfriedung erforderlich macht, kann diese grundstücksseitig hinter einer entsprechend hohen Abpflanzung erfolgen. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind dabei nicht zulässig, weil sie weder standortgerecht noch heimisch sind und durch ihr landschaftsuntypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören.

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Insofern verbietet sich somit die Anlage von geschotterten oder mit Steinen ausgefüllten Flächen, die derzeit als sog. *Schottergärten* insbesondere in vorstädtischen Siedlungen dem Zeitgeschmack zu entsprechen scheinen. Im ländlichen Raum und speziell in Beuchte erweisen sich derartig angelegte Gartenflächen aus gestalterischer Sicht aber noch immer als untypisch. Zudem steht das Anlegen von steinernen Gartenflächen im Widerspruch zu den aktuellen gesellschaftspolitischen Zielsetzungen: Mit Blick auf die abnehmende Biodiversität und dem fortschreitenden Klimawandel ist eine Verringerung der Vegetationsfläche bzw. eine übermäßige Versiegelung und ein damit verbundenes Aufheizen der Siedlungsbereiche zu vermeiden.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die markantesten der vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Mit Blick auf die bisher bestehende gestalterische Vorgabe wurden dabei Regelungen zur Breite der Gauben, zur Größe der Dachflächenfenster und zur Anordnung von Flüssigkeitsgastanks als zu weitgehende Vorgaben nicht wieder aufgegriffen. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

Konkrete Regelungen

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flächen des *Allgemeinen Wohngebietes* des Bebauungsplanes *Oststraße – 1. Änderung* im Ortsteil Beuchte der Gemeinde Schladen-Werla.

§ 2 Gestaltung des Daches

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 30° und 50° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine in der Farbgebung orangerot bis rotbraun sowie anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbbregisters 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen, Garagen (Carports) sowie Flachdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind unabhängig von den gestalterischen Vorgaben gem. Nr. 2.2 zulässig.

§ 3 Gestaltung der Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel, Putzflächen, Fachwerk und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Schieferbehänge möglich.

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

4.1 Die Einfriedungen der mit ihren Baufeldern an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücke sind straßenseitig zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Latten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des höchsten Punktes des angrenzenden Straßenverlaufes nicht überschreiten.

4.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage von Gartenflächen mit Schotter oder Steinen ist nicht zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Oststraße – 1. Änderung* im OT Beuchte der Gemeinde Schladen-Werla entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

13 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla am 15.09.2020 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 12.10.2020.

Am 15.09.2021 beschloss der Verwaltungsausschuss das Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen und stimmte dem Entwurf für die Verfahren gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zu.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30.09.2021 – 01.11.2021.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die entsprechende Änderung des Planentwurfes und seine Begründung wurden vom Rat der Gemeinde Schladen-Werla am __.__.2021 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Beuchte die *1. Änderung des Bebauungsplanes Oststraße* beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2022 im Amtsblatt Nr. __ vom Landkreis Wolfenbüttel. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Schladen, den __.__.2022

Bürgermeister

Siegel