

Auf dem Hagenberge



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
in Allgemeinen Wohngebiet und gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Nutzung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Spielwertschäften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht zulässig sind.
- Niederschlagswassererregung**
Ein offener Regenwassererregungsstand ist in der Straße „Am Hagenberg“ nicht vorhanden, so dass das anliegende Grundstück einer Versickerung zugänglich werden muss. Die flächenhafte Versickerung über die betonierte Bodenzone sollte Vorrang vor einer Versickerung über Versickerungsanlagen haben. Eine besondere Regenrückhaltung wird nicht für erforderlich erachtet, da auf dem Grundstück ausreichend Fläche für eine Versickerung zur Verfügung steht. Die Versickerungsanlage ist der Geländeform des Gebäudes anzupassen. Dabei ist die Topografie des Geländes zu berücksichtigen.
Die Bemessung der Versickerungsanlage ist nach DWA 139 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ durchzuführen.
- Grünflächen**
3.1 **Allgemeines:**
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Bepflanzungen gilt folgendes:
a) Die Gehölze sind angebracht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.
b) Die Baumpflanzungen an den Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muß die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Belag versiegelte Fläche mindestens 8 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben.
c) Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaumaßnahmen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
d) Bei höherer Anzahl gepflanzter Bäume können bis zu 10 Baumarten gepflanzt werden, die nicht der Artenliste entsprechen.
e) Es wird festgelegt, dass die nicht überlebenden Grundstübelemente mit standortgerechten und standortangepassten Pflanzen als Hausgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Sottergärten werden nicht zugelassen.
Artenliste I:
Bäume:
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Bambus (Bambusa nana)
Hain-Buche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Sträucher:
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Heidekraut (Calluna vulgaris)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna/argentea)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gemeine Schneeball (Viburnum opulus)
Artenliste II: hochstammige Obstbäume regionaltypischer Sorten
Apfel:
Goldreife von Bienenheim, Roter Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder Pinzenerapfel, Gelber Edelapfel, Grauensteiner, Harborts Renette, Holzstamer Cox, Homöburger Pfannkuchapfel, Jacob Fischer, Pinzenerapfel, Rheinischer Rotapfel, Rheinischer Krummstiel, Rosenbalken, Rote Stammenette, Roter Eisapfel, Roter Belknapf, Weierköpferapfel
Kirschen:
Büffel, Büttner Rote Kropfkirsche, Hedelfinger Riesenkirschen, Kordia, Schweders Späte Kropfkirsche
Saureicheln:
Hessener Rubin Weichsel, Weißel
Birn:
Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Madame Verte
Pflaumen:
Bühler Frühzetsche, Mirabelle von Nancy, Ontarioplafume, Wangenheims Frühzetsche
- Pflanzung einer Strauch-Baumhecke**
Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche sind je 25m² 1 Strauch der Artenliste I und je 10 Bm ein Baum der Artenliste I zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abtötliche Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Es sind mindestens 5 verschiedene Sträucher der Artenliste I zu verwenden. Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzungen sollen versetzt angeordnet werden.
Die Heckenschnittarbeiten sind bezüglich Grenzabstände bei Anpflanzungen im privatrechtlichen Bereich zu beachten.
- Externe Ausgleich auf dem Flurstück 2 Flur 3 Gemarkung Wehre**
Entwicklung einer Streuhecke mit der Pflanzung von 8 Obstbäumen der Artenliste II.
Der Untergrund ist als Wiesensfläche durch 1-2-malige Mahd bzw. Beweidung zu erhalten bzw. zu pflegen.
- Einziehung/Kellerfenster**
Eine Einziehung ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 5 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für wandernde Amphibien eingehalten wird.
Kellerschächte und Kellerfenster sind so zu gestalten, dass sie nicht zu Absturzfallen für Amphibien werden können.

Hinweis

Immissionsschutz
Aus der umliegenden Flächenbewirtschaftungs sowie von der Bewirtschaftung des Hühnerhaltenden Betriebes entstehen Emissionen in Form von Stauben, Lärm und Gerüchen, die in das Pflanzgebiet immissionieren können. Diese Emissionen können auch in Sonn- und Freizeitanlagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten und sind von der künftigen Anwesenheit ab ortsüblich hinzunehmen.
Geländeauftrag
Sobald im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrubverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeaufhebung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schotter etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Landesbehörden für Altlasten (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsbeweglichen Materialien sind u.a. die Konzentrationen von Schwermetallen im Grund- oder Schichtwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrubverbesserung durch Bodenwäschen und Bodenauflösungen mit ortsbeweglichen Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

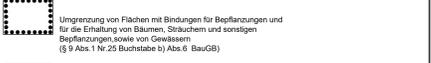
Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Füllschema der Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschos- flächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
Dachform

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
privat Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Präambel und Ausfertigung
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGemVG) hat der Rat der Gemeinde Schladen-Werla den Bebauungsplan "Am Hagenberg II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Sitzung beschlossen.
Schladen, _____
Bürgermeister _____

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Schladen, _____
Bürgermeister _____

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs und Katasterverwaltung
(c) 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom Mai 2019).
Wolfenbüttel, _____
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karlsten-Balden-Sieg 9
38640 Goslar
Goslar, _____
Planverfasser _____

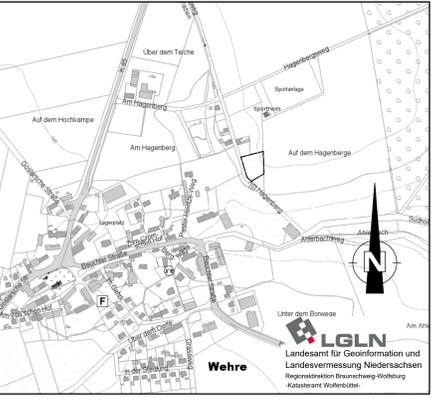
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.02.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt, und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 17.02.2022 bis 22.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Schladen, _____
Bürgermeister _____

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

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am _____ im Amtsblatt des Landkreises Wolfenbüttel Nr. _____ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gemäß § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am _____ in Kraft getreten.
Schladen, _____
Bürgermeister _____

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Schladen, _____
Bürgermeister _____

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.
Schladen, _____
Bürgermeister _____



Gemeinde Schladen-Werla
OT Wehre
BEBAUUNGSPLAN
"Am Hagenberg II"
Das Plangebiet umfasst das Flurstück 9/2 der Flur 3 Gemarkung Wehre
Maßstab: 1:500
April 2022
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Karlsten-Balden-Sieg 9
38640 Goslar