

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 10 bis 13
SO	Sonstige Sondergebiete, hier: Nahversorgungszentrum, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 bis 5, 7 und 8

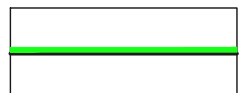
Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 5,80 m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 12,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß

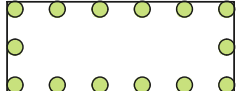
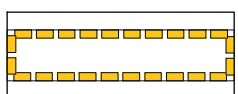
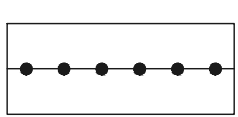
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Privatweg

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Ver- und Entsorgungsträger
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 16
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nahversorgungszentrum ehem. BMA 1. Änderung mit ÖBV
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA mit ÖBV"
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

Die in den beibehaltenden Festsetzungen getroffenen Festsetzungen für das Sondergebiet gelten auch für das neue Sondergebiet (SO 4).

Neue/ geänderte Festsetzungen

- Im Sondergebiet (SO 4) gem. § 11 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von in der Summe 1.280 m² zulässig. Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) muss mindestens 80 % der Verkaufsfläche betragen.
- Die in dem Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzte Traufenhöhe (TH) von 5,80 m gilt als Höchstgrenze. Bezugspunkte s. textl. Festsetzung 4. Die festgesetzte Traufhöhe darf bei Flachdächern durch eine Attika um bis zu 1 m überschritten werden.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Traufhöhe TH1 mit 99,80 ü NN festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Beibehaltene/ nicht geänderte Festsetzungen

- Im Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO sind insgesamt max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Die in dem Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzte Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen von 12,00 m gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsanlagen usw., überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt der höchste Verschneidungspunkt der gewachsenen Geländeoberfläche nach § 16 NBauO mit dem Gebäudekörper. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut; im Falle der Traufenhöhe ist oberer Bezugspunkt der Verschneidungspunkt der Außenwandfläche mit der Unterkante der Dachhaut. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).
 - In dem Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO ist die abweichende Bauweise zulässig. Gebäude dürfen eine Länge von max. 95,0 m nicht überschreiten.
 - Die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB sind flächendeckend mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 (Sträucher im Rastermaß von 2,00 m, Bäume im Rastermaß von 15,0 m) zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Baumarten sind als Hochstamm mind. in der Qualität 3 x v. 12-14, als Heister mind. in der Qualität 2 x v. 200-250, Straucharten sind mind. in der Qualität 2 x v. 60-100 zu verwenden. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang i.S. der Regelung zur Anpflanzung zu ersetzen.
 - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO ist je 300 m² versiegelter Fläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Qualität 3 x v. 14-16 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. 8 m² anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO ist als Ausgleich für die Herstellung von je 15 Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Qualität 3 x v. 16-18 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Versiegelungen jeder Art sind in einer Fläche von mind. 8 m² (Baumscheibe) um den Stamm nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - Auf den festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 2 in der Qualität 3 x v. 16-18 zu pflanzen. Die Bäume sind im Abstand von i.d.R. 10,00 m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen gem. Abs. 3 Nm. 3-5 BauNVO nicht zulässig sind.
 - Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ist je 100 m² versiegelter Fläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Qualität 3 x v. 14-16 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheibe ist mit einer Größe von mind. m² anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ist, soweit möglich, das auf den privaten Baugrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Dachflächenwasser unter Beachtung der Regeln der Technik (insbesondere ATV-Arbeitsblätter und DIN-Normen) sowie den Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung auf den Grundstücken zu versickern.
 - Im Geltungsbereich insgesamt ist sämtliches schädlich belastetes Oberflächenwasser von Verkehrsflächen, Parkplätzen, Stellplätzen sowie Garagen- und Stellplatzzufahrten unter Beachtung der Regeln der Technik (insbesondere ATV-Arbeitsblätter und DIN-Normen) über dichte Regenwassersammler gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen.
 - Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Wegen der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 sind innerhalb der WA-Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Fenster der nach Westen ausgerichteten Aufenthaltsräume von Gebäuden mit Schallschutzfenstern mind. der Schutzklasse II mit schalldämmten Lüftungselementen auszustatten. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach DIN 4109 und VDI-Richtlinie 2719 - § 9 Abs. 1 Nr. 24.3 Alternative -
 - Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist die zu erstellende Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 2,50 m über gewachsenem Gelände auszubilden. Soweit Flächen nicht durch die Lärmschutzanlage in Anspruch genommen werden und östlich der Lärmschutzwand liegen, können diese als Hausgarten genutzt werden. Die Lärmschutzwand ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
Die Geltungsbereiche befinden sich innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes Börßum-Heiningen. Die Bestimmungen aus der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit großflächigen Bodenbelastungen, deren Belastung z. B. auf Lufteintrag, Überschwemmungen und anthropogenen Ursachen beruht.
- Bzüglich der Nutzung im Bebauungsgebiet ergeben sich z.Zt. nur die folgenden Alternativen und Verhaltensweisen:
- Anbauverbot für Obst und Gemüse jeglicher Art oder
 - Jährliche Überprüfung der angebauten Obst- und Gemüsesorten durch das staatliche Lebensmitteluntersuchungsamt in Braunschweig auf Blei, Cadmium und Arsen.
 - Vermeidung jeglicher Staubimmissionen für Dritte.
 - Für den Fall, dass sich durch gesetzliche Änderungen bzw. Änderungen über Festlegungen von Grenzwerten die Notwendigkeit der Anordnung anderer Nutzungsbeschränkungen ergibt, ist umgehend Kontakt mit der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wolfenbüttel aufzunehmen und das weitere Vorgehen im Blick auf Verzehrempfehlungen und der Entsorgung von Böden abzustimmen.

Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum ehem. BMA".

§ 2 Form und Neigung der Dächer

Dächer von Hauptgebäuden in den Sondergebieten gem. § 11 BauNVO sind nur mit geeigneten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 18° (Altgrad), Dächer von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO sind nur mit symmetrisch geeigneten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 28° - max. 42° (Altgrad) und den Dachformen Sattel- oder Krüppelvalmdach zulässig. Bei Dächern mit einer Grundfläche > 1000 m² sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. Über die Ausnahme entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Dächer von Garagen gem. § 12 BauNVO, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils > 50 m² sind nur mit symmetrisch geeigneten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 15° (Altgrad) zulässig.

§ 3 Farbe der Dächer

Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden im Geltungsbereich sind nur kleinformatige Dachdeckungsmaterialien in roten und rotbraunen Farbtönen im Rahmen der RAL-Farben 2001, 2002, 2004, 3002, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und deren Zwischenöne zulässig. Dacheindeckungen von Dächern über Wintergärten sind auch mit Verglasungen zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Flachdächer.

§ 4 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Einrichtungen für erneuerbare Energien

Dachaufbauten, wie Gauen oder Zwerchhäuser, der Dächer von Hauptgebäuden im Geltungsbereich sind nur als Satteldach- oder Schleppgauben und mit einer Neigung von mindestens 22° (Altgrad) zulässig. Die Einzelbreite der Dachaufbauten mit Satteldächern darf max. 3,0 m, die Einzelbreite der Dachaufbauten mit Schleppgauben max. 4,00 m betragen. Der Abstand von Dachaufbauten untereinander und zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Dachflächenfenster sind in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO zulässig, wenn ein Maß von 0,80 x 1,20 für das Einzelfenster nicht überschritten wird. Das Format muss innerhalb der Dachfläche einheitlich gewählt werden. Dachflächenfenster sind nach der Anzahl nur so weit zulässig, als sie zur Schornsteinreinigung und Dachinstandsetzung unbedingt benötigt werden oder zur Belichtung von Aufenthaltsräumen dienen; ihre Anzahl darf 4 Stück Dachflächenfenster je Dachseite nicht überschreiten.

Die Regelungen über Dachflächenfenster (Format, Anzahl und Maß) gelten in den Sondergebieten gem. § 11 BauNVO soweit Dachflächenfenster der Belichtung von Aufenthaltsräumen der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dienen. Die Anzahl von 4 Stück Dachflächenfenster gilt hier abweichend für jeweils 1 Wohnung, somit max. 8 Stück je Dachseite.

Abweichend hiervon sind mehr als 4 Stück Dachflächenfenster ausnahmsweise zulässig, wenn die Fenster als notwendige Fenster im Sinne des § 19 DV NBauO erforderlich werden.

Einrichtungen für erneuerbare Energien, wie z.B. Solarenergienutzung oder Photovoltaik, sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude in Sonder- und Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

§ 5 Gasbehälter und ähnliche Versorgungseinrichtungen

Gasbehälter und ähnliche Versorgungseinrichtungen im Geltungsbereich, wie z.B. Container für Verpackungsmaterial, sind so aufzustellen, dass sie der direkten Einsicht von öffentlichen Straßenverkehrsflächen entzogen sind; sie sind darüber hinaus mit Sträuchern der Pflanzenliste 1 einzugrünen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Schladen-Werla die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum, ehem. BMA“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Schladen, den 14.05.2019 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Petrick (Memmert)	Petrick	Siegel
---	---------	--------

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.2010 und am 18.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Schladen, den 14.05.2019 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Petrick (Memmert)	Petrick	Siegel
---	---------	--------

Braunschweig, den 26.04.2019

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
©2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.10.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.4.2019).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
(*) Unzutreffendes bitte streichen

Wolfenbüttel, den 2.5.2019 gez. Bartscht, VmAR (Amtl. Vermessungsstelle)	Petrick	Siegel
--	---------	--------

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 24.01.2019 bis 25.02.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 23.05.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Wolfenbüttel Nr. 21 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 23.05.2019 in Kraft getreten.

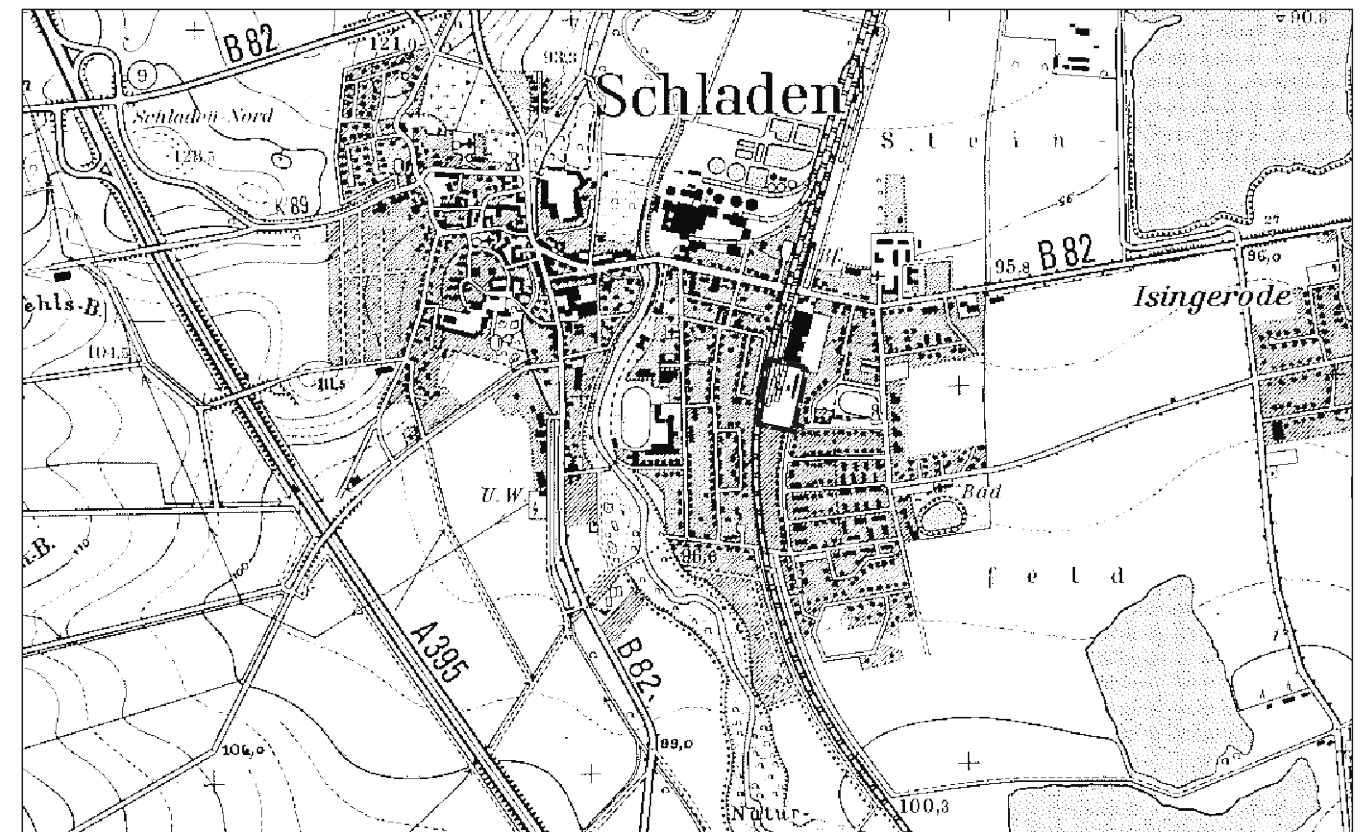
Schladen, den 14.05.2019 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Petrick (Memmert)	Petrick	Siegel
---	---------	--------

gezt. i.V. Petrick
(Bürgermeister)

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

Schladen, den 14.05.2019 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Petrick (Memmert)	Petrick	Siegel
---	---------	--------

(Bürgermeister)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Schladen, den	(Bürgermeister)
---------------------	-----------------

Gemeinde Schladen-Werla Ortschaft Schladen Nahversorgungszentrum ehem. BMA 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

