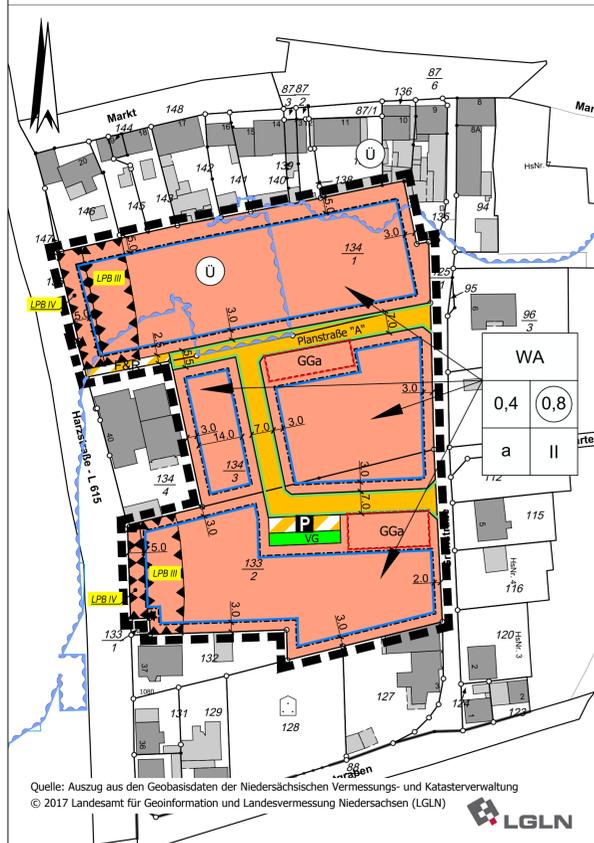


**Planzeichnung (M 1:1000)**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

**Planzeichenerklärung**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzung 1.1.1 und 1.1.2) § 4 BauNVO
  - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2) § 19 BauNVO
  - 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß § 20 BauNVO
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze § 23 BauNVO
  - a abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Zweckbestimmung**
  - P Öffentliche Parkfläche
  - F&R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
  - VG Offentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz**
  - Ü Überschwemmungsgebiet (vorläufig gesichert) § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
  - Maßlinie
  - Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - GGa Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen
  - Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - LPB III Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche

**Textliche Festsetzungen**

**Rechtsgrundlagen**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

**Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke**

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Gemeinde Schladen-Werla, Amt Bauen und Liegenschaften, zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau: Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die folgenden, gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung in Anwendung des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

**1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl**

- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- 1.2.1 Auf Grundstücken, die ohne Hauptgebäude lediglich der internen Erschließung von Baugrundstücken und/oder der Unterbringung von Stellplätzen (einschl. Garagen/Carports) dienen, darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 1,0 überschritten werden.
- 1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche abweichend von der zeichnerischen Festsetzung zulässig, jedoch nur bei der Realisierung von Hausgruppen. Hierbei beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6.

**1.3 Bauweise**

- (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass auf die seitlichen Grenzabstände verzichtet werden kann, so dass auch Grenzbebauungen für Hauptgebäude zulässig sind. Es kann ein beliebiger seitlicher Grenzabstand eingehalten oder auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen) dürfen eine Länge von insgesamt 55 m nicht überschreiten.

**1.4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Bodenschutz -**
- Sanierung der mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden
- Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Zur Gefährdungsabschätzung liegen folgende Untersuchungen vor:
- Bericht zum Grundwassermonitoring (Stand: 01.10.2012), GEO-data GmbH, Garbsen
  - Dokumentation zur Sanierung der MKW-Belastungen (MKW = Mineralölkohlenwasserstoffe) (Stand: 30.04.2010), GEO-data GmbH, Garbsen
  - Dokumentation zur Sanierung der LHKW-Belastungen (LHKW=leichtflüchtige halogenisierte Kohlenwasserstoffe) (Stand: 23.02.2010), GEO-data GmbH, Garbsen

Aus Vorsorgegründen sind die Böden - vor der Aufnahme von Folgenutzungen gemäß vorliegendem Bebauungsplan - auf Grundlage der einschlägigen Vorschriften fachgerecht zu sanieren. Die Sanierungsmaßnahmen sind dabei an den Schutzbedürftigkeiten der zulässigen Folgenutzungen auszurichten (z.B. Allgemeine Wohngebiete: Wohnen, Gartenutzung, Kinderspiel im Freien). Die erforderlichen Sanierungsarbeiten sind in einem der Genehmigungsbehörde vorzulegenden Sanierungsplan darzulegen, durch einen Sachverständigen vorzubereiten und zu begleiten.

**- Schallschutz -**

Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmmissionen der Harzstraße gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmmissionen der Harzstraße werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelungen der DIN 4109 verwiesen. Es sind die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß Planzeichnung einzuhalten. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind die Vorgaben des Punktes 5.4 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Außenwohnbereiche nur an den abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Wird durch eine eigenständige bauliche Maßnahme die Einhaltung des Orientierungswertes Tag für WA-Gebiete gemäß DIN 18005 erreicht, so kann hiervon abgewichen werden (architektonischer Selbstschutz). Hierzu ist ein gesonderter schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

Abgewandt ist eine Gebäudeseite, wenn sie in einem Winkel  $\geq 90^\circ$  zur Straßenachse der L 615 aufweist.

**Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes**



**Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 53 S. 1748), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Schladen-Werla diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schladen, den 08.01.2018

L.S.

gez. Memmert  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat in seiner Sitzung am **14.06.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **21.06.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schladen, den 08.01.2018

L.S.

gez. Memmert  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.01.2018 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 2 des Landkreises Wolfenbüttel bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.01.2018 in Kraft getreten.

Schladen, den 29.01.2018

L.S.

gez. Memmert  
Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Schladen Flur: 9  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Herausgeber: LGLN Wolfenbüttel

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.12.2017). 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.

Burgdorf, den 03.01.2018

Burgdorfer Vermessungsbüro  
ObVI Dipl.-Ing. Sascha Rudolph  
Vor dem Ceiler Tor 7 Tel. 05136 / 9201411  
31303 Burgdorf

gez. Rudolph L.S.  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen-Werla hat in seiner Sitzung am **14.06.2017** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am **28.06.2017** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **05.07.2017** bis **07.08.2017** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schladen, den 08.01.2018

L.S.

gez. Memmert  
Bürgermeister

**Verletzung der Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schladen, den .....

Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Schladen-Werla hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **13.09.2017** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schladen, den 08.01.2018

L.S.

gez. Memmert  
Bürgermeister

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

**Planungsbüro Lauterbach**

- Stadtplanung
- Landschaftsplanung
- Schallschutz
- Projektmanagement

Zweiserstraße 1  
31785 Hameln  
Tel.: 0515/60897-0 • Fax.: 0515/60897-4

Hameln, den 19.12.2017

L.S.

gez. Lauterbach  
Planverfasser

**Gemeinde Schladen-Werla**



**BEBAUUNGSPLAN  
"Quartier Harzstraße"**

- *Bebauungsplan der Innenentwicklung* -

**OT Schladen**



**ABSCHRIFT**