



## Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 und 3

### Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** Offene Bauweise

Baugrenze

### Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Die allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- a) Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude und
  - die der Versorgung dienenden Läden.

#### b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### c) Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 2. Grünordnung, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 2.1. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt Folgendes:

- a) Auf der Fläche sind Anpflanzungen von 4 Bäumen und heimischen Sträuchern als Strauchgruppen oder Einzelanpflanzungen vorzunehmen.
- b) Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist mindestens 1 strauchartiges Gehölz wie z.B. Hundsrose (rosa canina), Haselnuß (Corylu avellana), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus Spinosa), Heister, 2xv, Höhe 80 - 100cm, bzw 2j. v Sämling, Höhe 70 - 100 cm oder Holunder (sambucus) zu pflanzen.
- c) Auf der Fläche sind 4 heimische Laubbäume wie z.B. Feldahorn (acer campestre) zu pflanzen.
- d) Auf der gesamten Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten von strauchartigen Gehölzen zu pflanzen.
- e) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.
- f) Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder die Düngung der Fläche ist unzulässig.

## 3. Lärmschutz- Passiver Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 3.1 Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird.

### 3.2 Zum Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

## Hinweise

- 1 Zur Vermeidung von Artenschutz-Verstößen, insbesondere des Störungsverbot, dürfen die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet resp. der Abriss bestehender baulicher Anlagen (Gartenschuppen) nur außerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. Juli) begonnen werden.
- 2 Können mögliche Brutvorkommen von Spechten am Rande des Plangebietes durch eine Untersuchung der unbelaubten Bäume ausgeschlossen werden, so kann der Ausschlusszeitraum (die Brutzeit) auf den Zeitraum vom 1. April bis 31. Juli verkürzt werden.
- 3 Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungs- und Schädigungsverbot muss die Entfernung der Ligusterhecke außerhalb der Biotopschutzzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.
- 4 Der sich südlich des Planbereiches befindende "Hauptgraben" ist als Gewässer III. Ordnung eingestuft. Die Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung des Landkreises Wolfenbüttel ist zu berücksichtigen.
- 5 Der Plangebungsbereich befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebiets Börßum-Heiningen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.



# Gemeinde Schladen-Werla

# Harlyblick

# Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB