

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 im Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schulen- und Sportvereinstellen sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Gemäß § 3 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht zulässig sind.

2. Niederschlagswasserentsorgung
 Ein öffentlicher Regenwasserkanal ist in der Straße „Am Hagenberg“ nicht vorhanden, so dass das anfallende Grundstück einer Versickerung zugänglich werden muss. Die oberirdische Versickerung über die befestigte Bodenplatte 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 Steigung des Gebäudes anzupassen. Dabei ist die Topografie des Geländes zu berücksichtigen. Die Bemessung der Versickerungsanlage ist nach DIN EN 12056-1, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ durchzuführen.

3. Grünflächen
 3.1 **Abgrenzung:**
 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehene Bepflanzungen gilt folgendes:
 a) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren.
 b) Die Bepflanzungen an den Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, muß die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Belag versiegelte Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 10 m² und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben.
 c) Die erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind in der 2. Pflanzperiode nach Beginn der Hochbaummaßnahmen 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 festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten und standortgerechten Pflanzen als Hausgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden nicht zugelassen.

Artenliste I (Strauch- und Baumarten) auf privaten Grundstücken
 Feinschötchen (Acer campestre)
 Sanddorn (Elaeagnus argentea)
 Handlanger (Cornus lasiocarpa)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Haselnuss (Corylus avellana)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
 Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
 Weißdorn (Crataegus monogyna/argentea)
 Hand-Rose (Rosa canina)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Artenliste II, hochstammige Obstbäume regionaltypischer Sorten
 Äpfel:
 Goldreife von Blenheim, Roter Boskoop, Dillmeier Rosenapfel, Finkenwerder Pinznapfel, Gelber Edelapfel, Gravensteiner, Herkules Renette, Hellemeier Cox, Homelungen Pinznapfelfeld, Jacob Fischer, Pinznapfel, Rheinischer Büchelapfel, Rheinischer Krummstiel, Resenboiken, Rote Sternreute, Roter Eisapfel, Roter Bellefleur, Winterlockenapfel
 Kirschen:
 Südkirschen:
 Bunte, Bäumers Rote Knoopkirsche, Heidefingler Riesenkirschen, Kordia, Schneiders Späte Knoopkirsche
 Sauerkirschen:
 Nennhans Rubin Hochstiel, Ungarische Hochstiel
 Birnen:
 Conference, Gelbers Butterbirne, Gute Graue, Moderne Verte
 Pflaumen:
 Böhmer Frühweitschop, Mirabelle von Nancy, Dintzopfapfume, Wangenheims Frühweitschop

1.2. Pflanzung einer Strauch-Baumhecke
 Innerhalb der mit 'X' gekennzeichneten Fläche sind je 2,5m² 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, abgängige 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 verortet angeordnet werden. Die Hecke ist regelmäßig zurückzuschneiden, so dass ein Passieren des Hagenbergweges auch mit großen Land- und Forstmaschinen problemlos möglich ist.

1.3. Entwicklung einer Streubehausung
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind 15 Obstbäume der Artenliste I zu pflanzen und zu einer Streubehausung zu entwickeln. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzungen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Zusätzlich ist eine Fläche von 250 m² durch eine Wildblumenmischung, unter Verwendung einer gebietsüblichen Mischung, anzubereiten.

4. Einzonierung/Reifenreifer
 Eine Einzonierung ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 5 cm über der Gebäudeoberfläche als Durchlass für wandernde Amphibien eingehalten wird. Nebeneingänge und Kellerfenster sind so zu gestalten, dass sie nicht zu Austrittspunkten für Amphibien werden können.

Hinweis
Inmesserschutz
 Aufgrund geringerer landwirtschaftlicher Flächen sowie den landwirtschaftlichen Vollerebtreib mit Hühnerhaltung (nördlich und westlich des Geltungsbereiches) wird an einigen Tagen im Jahr eine geringe Lärm- oder Geruchsbelastung zu verzeichnen sein.
Geländeauffüllungen:
 Sofern im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrunderbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Reifergutmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) eingesetzt werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Landesoberflächenschutzverordnung (Luft) (LÖB) (Mittlung) zu und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u. a. die Kenntnisse über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich. Diese Angaben sind über ein Bodengutachten zu ermitteln. Maßnahmen zur Baugrunderbesserung durch Bodenentwurf und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planschablonen (Planzeichnungsverordnung 1980 - PlanZV 80)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GFZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der überbauten Flächen zur Grundstücksfläche Anzahl der Vollgeschosse Bauweise (o, g) Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)

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

privat Private Grünflächen

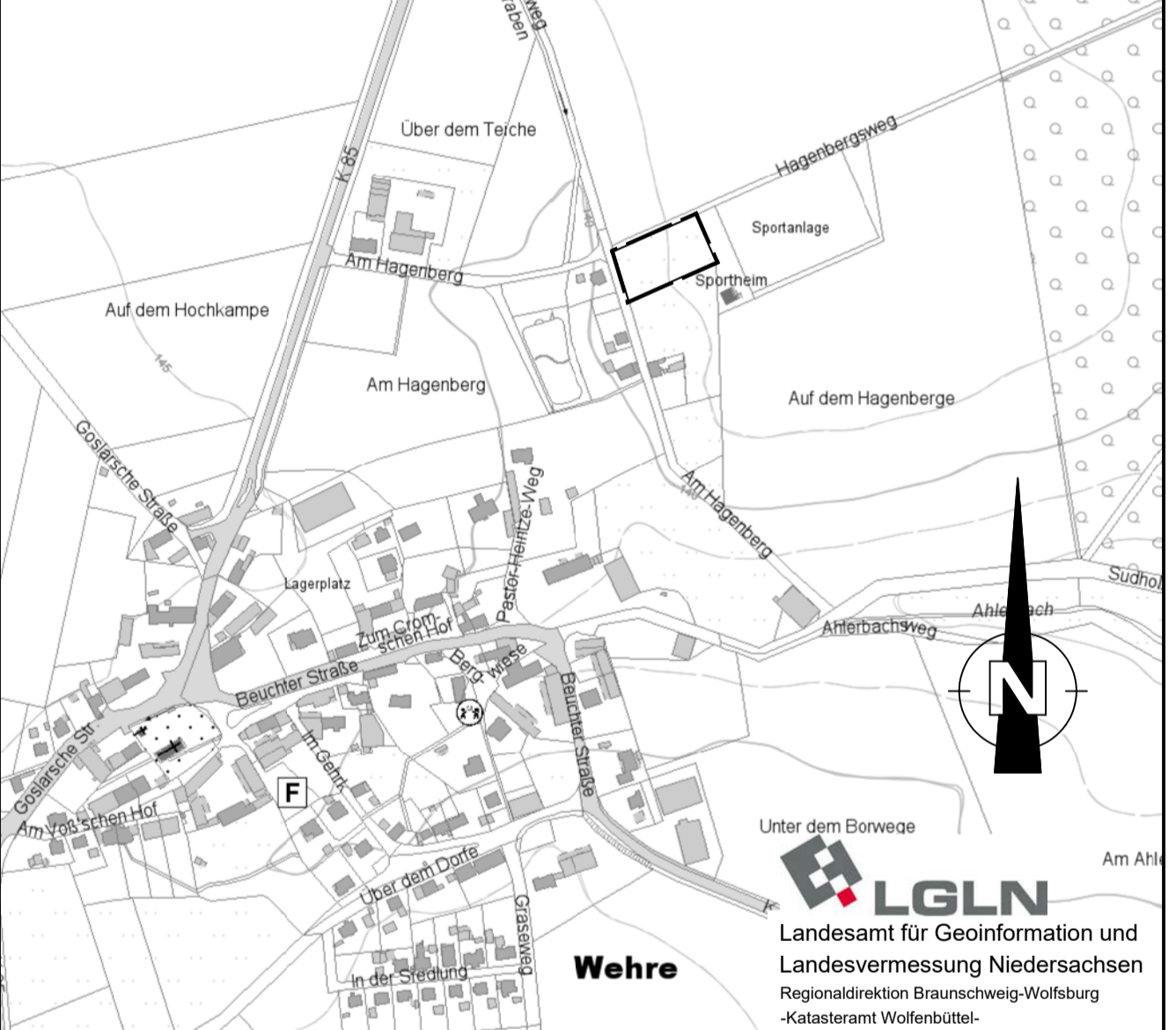
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 5 Abs 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB)

Sonstige Pflanzzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (AVACON und Deutsche Telekom AG) bzw. deren Rechtsnachfolger

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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Schladen-Werla den Bebauungsplan "Sudholzblick" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Schladen, _____
 Bürgermeister _____

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

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1000)
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung und Katasterverwaltung
 (c) 2019 LGLN Landesamt für Geoformation 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:
 Contera Planungsgesellschaft mbH
 Karlsten-Balder-Sieg 9
 38640 Goslar

Goslar, _____
 Planverfasser _____

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ 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 Satzung (§ 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 bezeugt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.
 Schladen, _____
 Bürgermeister _____

Gemeinde Schladen-Werla
 OT Wehre

BEBAUUNGSPLAN
"Sudholzblick"

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 12 der Flur 3 Gemarkung Wehre

Maßstab: 1:1000
 September 2020

Contera Planungsgesellschaft mbH
 Karlsten-Balder-Sieg 9
 38640 Goslar