

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
 auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

4. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.
 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
 Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalm, Wintergärten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

5. Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über Fahrbahnoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen.
 (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

6. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

7. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Bebelstraße, Mühlenweg und Klosterweg (Kreisstraße 94) abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können.
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind zu vermeiden. Bei ihrem Abgang ist bei festgesetzten Einzelbäumen Ersatz an der selben Stelle in derselben Art vorzunehmen.
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Dachgestaltung

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zu errichten. Dies gilt nicht für Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalm, Vorbauten mit einer Grundfläche von weniger als 20% des Gebäudes, Wintergärten, Veranden sowie für Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.

Als Material für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur naturrot, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

§ 2 Vorgärten

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeinträchtigungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

(1) Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes ist das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

(2) Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) zugrunde.

(3) Es gilt die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1808).

(4) Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes Nr. 151 „Reuterstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Bebauungsplan Nr. 08 „Friedenseimer Weg“, rechtsgültig seit dem 18.04.1963 sowie dessen 1. Änderung vom 17.05.1984. Die im Altplan geltenden Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

(5) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl., S. 517)

(6) Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (strenge) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von Gehölzbestand, so sind die **Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann ein fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

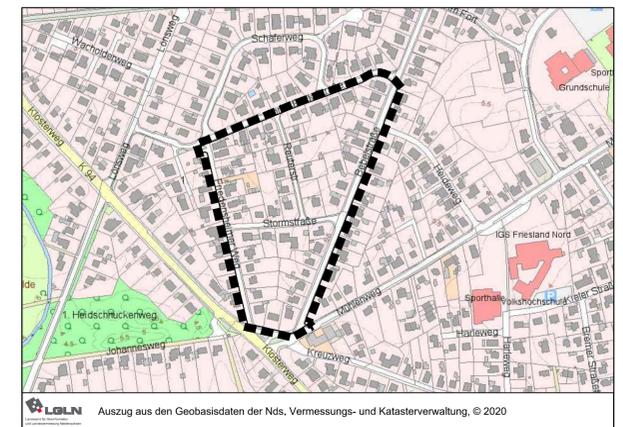
(7) Zu den **maßgeblichen Außenlärmpegeln** liegen in dem schalltechnischen Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Reuterstraße“ (itap GmbH, Oldenburg, 19.02.2021) Berechnungsblätter vor, die in der Verwaltung der Stadt Schortens eingesehen werden können.

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 151

"Reuterstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 5000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

GH 9,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

TH 4,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
 überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes