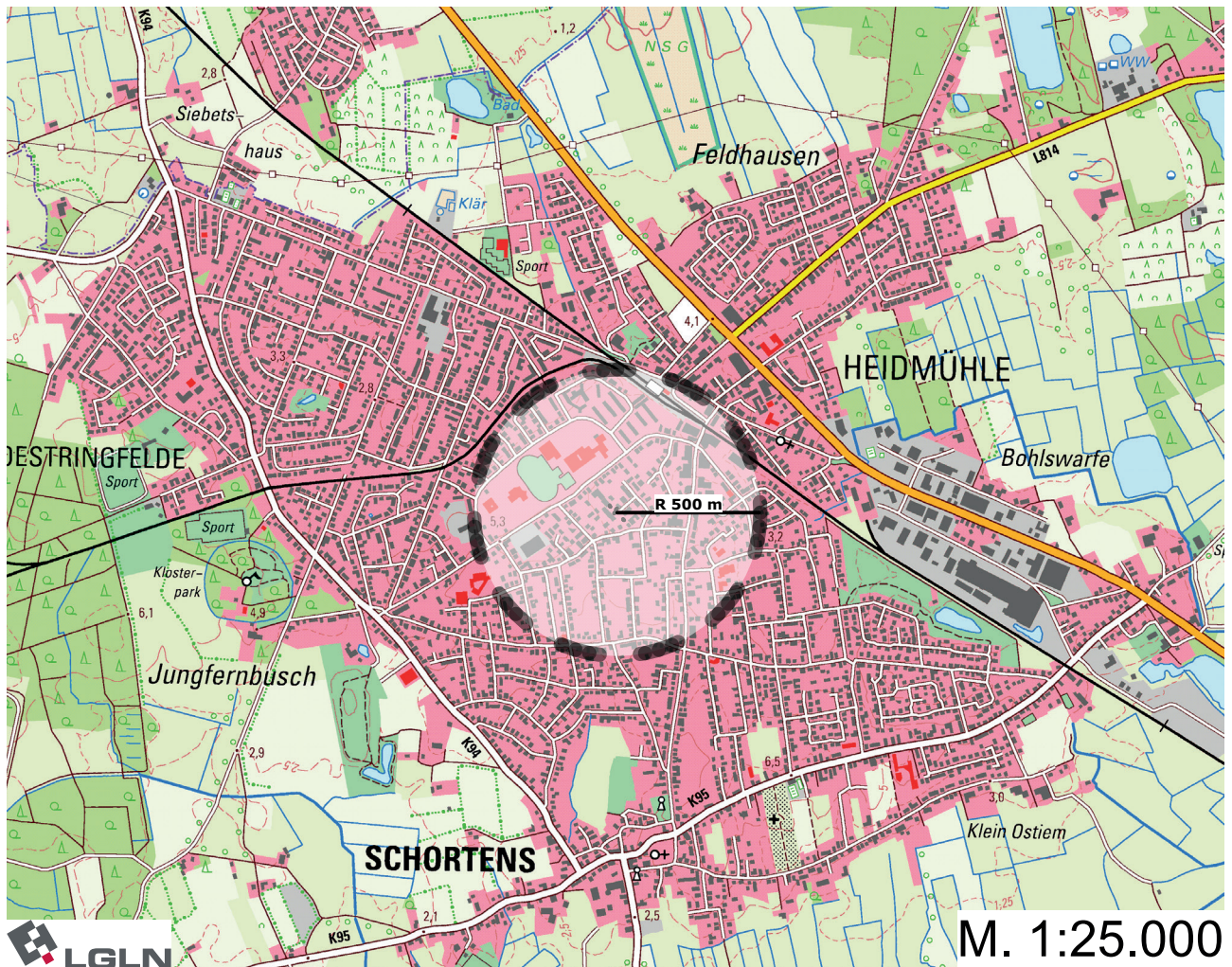


2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 22 „Brumidik“ - gem. § 13 BauGB

Stadt Schortens



Begründung zum Satzungsbeschluss

1 Planungsrahmenbedingungen

Landesraumordnungsprogramm LROP

Das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Regionales Raumordnungsprogramm RROP

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Schortens. Die geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 22 „Brumidik“ dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen raumordnerischen Aufgaben. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

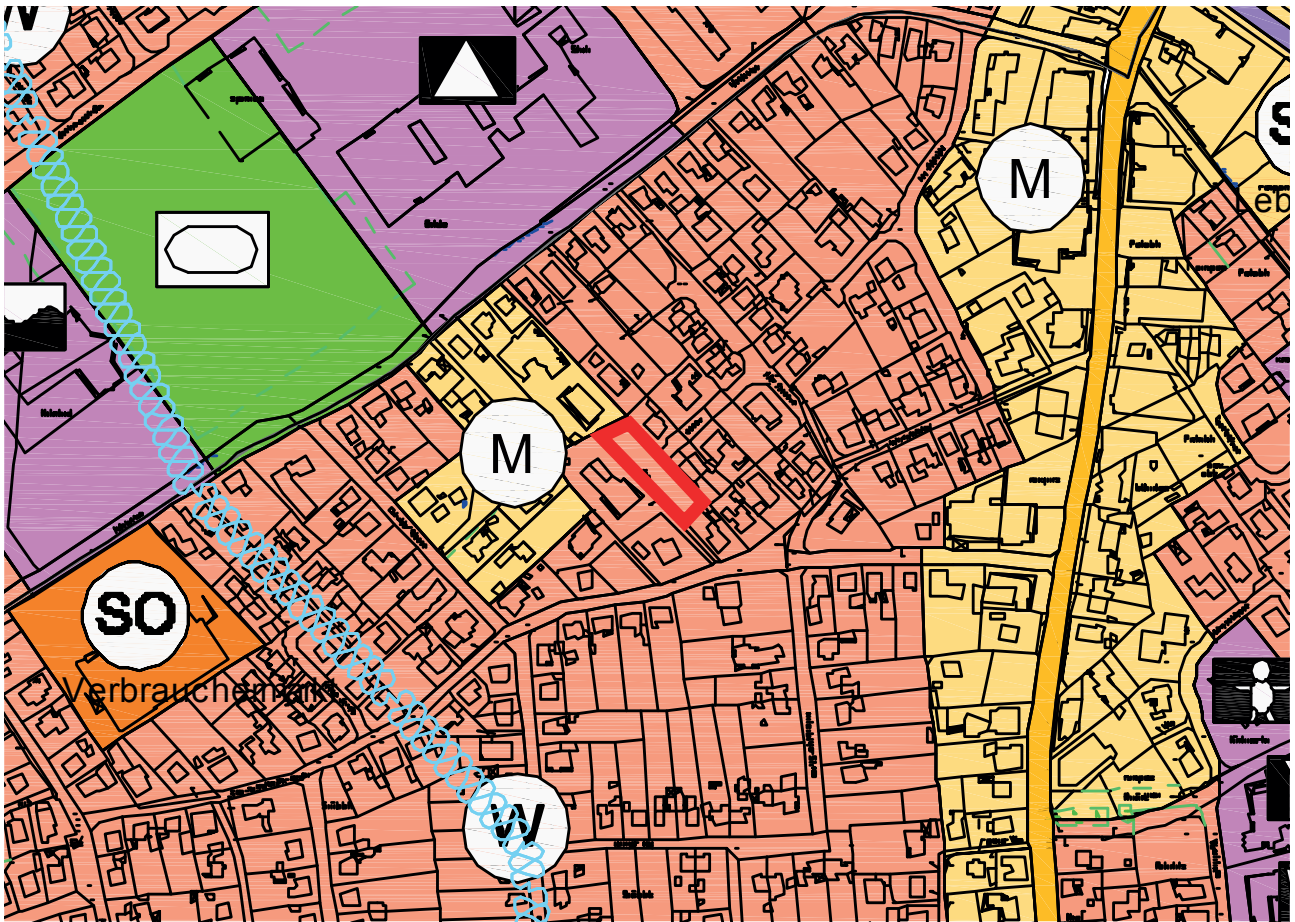
Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Brumidik“ ist am 20.03.2000 in Kraft getreten und befindet sich in westlicher Zentrumsnähe der Stadt Schortens. Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Wohnbauflächen in offener bis zu zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Der Bebauungsplan enthält zudem:

- textliche Festsetzung
Im Geltungsbereich ist die Zulässigkeit von Garagen, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO eingeschränkt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese Anlagen entlang öffentlichen Straßen in einem Abstand von 3,00 m, gemessen von den Straßenbegrenzungslinien, nicht zulässig.
- Nachrichtliche Übernahme
Der gesamte Planungsbereich liegt in der Schutzzone III/A des Wasserwerkes Feldhausen.
- Hinweis
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Das Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 vom 07.06.13 entfaltet keine baurechtliche Wirkung auf den Geltungsbereich der 2. Änderung.



Lage 2. vereinfachte Änderung Geltungsbereich - Wohnbaufläche - Flächennutzungsplan 2010 Stadt Schortens



Lage 2. vereinfachte Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Brumidik“ (roter Kreis - Festsetzungen)

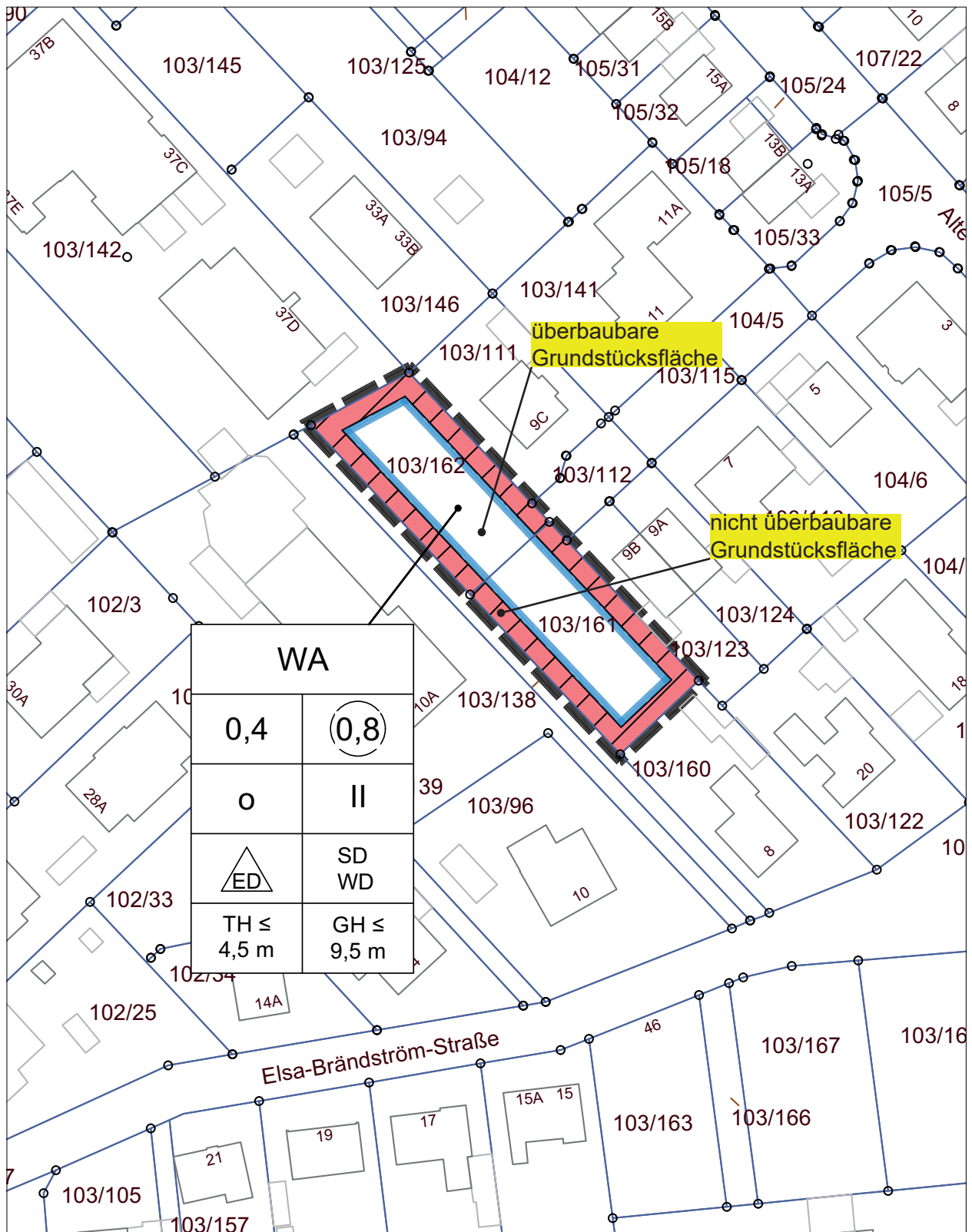
2 Planungsanlass, Planungsziel, Inhalt der Änderung

Die Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt der Stadt Schortens fasste am 12.06.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Brumidik“ gem. § 2 Abs. 1 (BauGB).

Der im Bebauungsplan Nr. 22 festgelegte Wendehammer hat auf Grund der dargestellten Größe keine Bewandnis mehr. Die Verkehrsfläche wird aufgehoben und als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Geltungsbereich 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Brumidik“ - Stadt Schortens



Bebauungsplan Nr. 22 „Brumidik“ - 2. vereinfachte Änderung- Stadt Schortens - Maßstab 1:1.000

3 Verfahren

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes - Umwidmung einer geplanten vollversiegelten Strassenverkehrsfläche in der Größe von 187 m² in der Gemarkung Schortens, Flur 16, Flurstück 103/162 und 103/161 zu einer teilversiegelten Wohnbaufläche - werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen außerdem gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Planänderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs 1 und § 4 Abs 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Aus diesem Grund ist für die durchzuführende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Brumidik“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Unter diesen o. g. Voraussetzungen kann ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die Änderungen die **Grundzüge der Planung nicht berührt** werden.

Auf Vorschlag des Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt der Stadt Schortens vom 24.11.2021 und 27.04.2022 werden folgende zusätzliche textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Brumidik eingefügt:

Textliche Festsetzungen:

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO ist die Gebäudehöhe (GH) als Maximalmaß mit 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firsthöhe).

Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen (§ 18 (1) BauNVO).

Die maximale Traufhöhe (TH), Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut beträgt 4,50 m.

Die Angaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen, ausgebauten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Geringfügige Überschreitungen der max. zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Antennen) sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften:

Der räumliche Geltungsbereich der örtl. Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22 „Brumidik“, 2. Änderung identisch.

Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-braun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009-7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.

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. Bsp. Kies) ist zu 25 % zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften: Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Begründung ist der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Brumidik“ als Anlage beigegefügt.

Stadt Schortens, den

Bürgermeister

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr.22, 2. Änderung

Heimes | Stadtplanung+LandschaftsArchitektur

Sögestraße 21 B
26419 Schortens

Tel.: 0 44 23 / 99 17 60

Fax: 0 44 23 / 99 17 61

E-Mail: info@heimes.biz

Internet: www.heimes.biz

Berichtsdatum: 04.06.2022

Schortens, den 04.06.2022



Verfasser