

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist.)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

TH/FH/GH Traufhöhe/Firsthöhe/Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO)

o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)

ED Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1, Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

— Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16a BauGB)

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

— Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

p/o private / öffentliche Fläche

— Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1 Allgemeine Wohngebiete

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Anzahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmittlinie, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite, liegen (Unterer Bezugspunkt). Die Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.

Bei Gebäuden, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudesseite diejenige, welche am nächsten zum Haupteingang liegt. Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen. Bei geneigten Dächern gilt als Traufpunkt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut und als Firsthöhe der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Für Gebäude mit einem Flachdach gilt als Gebäudehöhe die Oberkante der Dachkonstruktion. Die festgesetzten Maße beziehen sich jeweils auf den Unteren Bezugspunkt.

4 Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur im überbaubaren Teil des Grundstücks zulässig. Zuwegungen und Zufahrten sowie Ladestationen für Fahrzeuge sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Gewässerräumstreifen für den Graben „Glarumer Leide“. Der Bereich ist von Aufwuchs freizuhalten und durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Eine Teilbefestigung als wassergebundene Decke ist möglich.

6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein geschlossener, mindestens 5 m breiter, mehrreihig angelegter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. Der Anteil der Laubbäume beträgt 30 %.

Der Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Bäume (Anteil 30%)	
Schwarz-Erle	Ainus glutinosa
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Weide	Salix alba
Sträucher (Anteil 70%)	
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Korb-Weide	Salix viminalis
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Qualität: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm; Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Schortens

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schortens belastete Fläche dient der Unterbringung einer Rohrleitung. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung, sonstigen Gegenständen und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 Accum/ „Wiesenweg-Nord“ identisch.

2 Dacheindeckung

Innerhalb des Satzungsgebietes sind für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) nur Ton- und Betonsteine zulässig. Die Dacheindeckungen sind in rot, rotbraunen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012) und schwarz-anthrazit Farben (RAL 7009-7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011 und 9017) gemäß dem Farbregister RAL 840-HR auszuführen. Glatte und sonstige reflektierenden Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

3 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften 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. Kiesschicht) ist definiert zulässig. Zulässig sind: eine Beteinfassung und ein sogenannter Traufstreifen in einer Breite von 30-50cm OKG (Oberkante Gelände) entlang des Sockelmauerwerks. Zugänge sowie Zufahrten und Stellplätze für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

4 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

Hinweise

1 Planungsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), zugrunde.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Es ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), anzuwenden.

2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

3 Ablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

4 Kampfmittel

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen o.ä.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10, 13b des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Schortens diesen Bebauungsplan Nr. 152 "Wiesenweg Nord", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Schortens, den

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 "Wiesenweg Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens, den

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.01.2022 - AZ 217021-7). 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.

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

Die Planunterlage wurde gefertigt von:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vermessungsbüro Alfred u. Dirk Menger

Westerstede,

Unterschrift

Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 152 "Wiesenweg Nord" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg, Gartenstraße 17, 26122 Oldenburg.

Oldenburg, den

Planverfasserin

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

Schortens, den

Der Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am in der Nordwest-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

Schortens, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan und die Begründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schortens, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Schortens, den

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Schortens, den

Der Bürgermeister

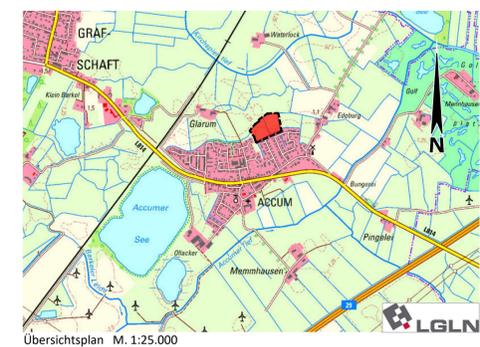
Stadt Schortens - Accum

Bebauungsplan Nr. 152

- Wiesenweg Nord -



Bebauungsplan gem. § 13b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)
mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



SATZUNG

Stand: Juni 2023

Maßstab: 1:1000



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Oldenburg
Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
info-oldenburg@nlg.de
www.nlg.de