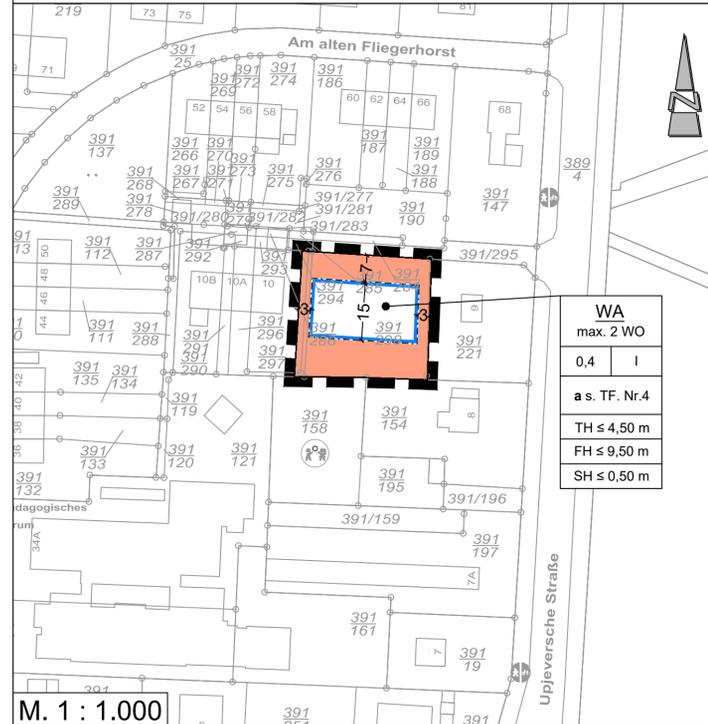


Stadt Schortens

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften - gem. § 13a BauGB



WA
max. 2 WO
0,4
I
a s. Tf. Nr.4
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,50 m
SH ≤ 0,50 m

M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (2) Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb des § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Sofern als Einzelhaus mehrere Wohngebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO :
Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus und von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte oder Reiheneinheitshaus.
- Innerhalb der straßenseitigen (öffentlichen und privaten), nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Die Art der Flächenversiegelung (Wasserdurchlässigkeit) ist bei der Berechnung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO nicht zu berücksichtigen (keine Ausnahmeregelung, siehe Hinweis Nr. 9).
- Innerhalb des Plangebietes ist je Baugrundstück ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Pflanzarten:
Laubbäume: Feldahorn, Winterlinde, Mehlbeere, Roteiche, Rotbuche, Bergahorn, Hainbuche, Birke, Stieleiche
Apfelsorten: Boikenapfel, Dülmener Rosenapfel, Ingol, Reitländer
Birnsorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
Kirschsornten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle
Qualitäten:
Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever".
- Weitere das Plangebiet betreffende gestalterische Festsetzungen werden in der Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" getroffen, welche am 04.05.2015 rechtskräftig geworden ist. Die Satzung ist als Anlage 1 der Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 beigefügt. Darüber hinaus sind die Inhalte der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 117 zu beachten.

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

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Friesland) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Schortens oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation- und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
- Der Geltungsbereich des 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.117 "Wohnsiedlung Upjever" liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Die hier geltenden Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 gilt die Satzung über Örtliche Bauvorschriften des des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB.
- Das Infoblatt des Landkreises Friesland im Umgang mit Versiegelungsflächen findet in diesem Bebauungsplan keine Anwendung.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107), anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Schortens die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung am beschlossen.

Schortens, den
.....
(Siegel) Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023
LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.04.2023). 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.

Oldenburg, den.....
.....
(Siegel)
Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentlich bestellter Vermesser

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner ausgearbeitet.

Rastede, den
.....
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Schortens, den
.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 nach Erörterung dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsbüchlich durch die Tageszeitung und auf der Gemeindehomepage bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung vom 20.11.2023 bis zum 20.12.2023 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Schortens, den
.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Schortens, den
.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Schortens, den
.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, den
.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Schortens, den
.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der zulässigen Vollgeschosse

TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)

FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)

SH ≤ 0,50 m maximal zulässige Sockelhöhe (SH)

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung Nr. 4

 Baugrenze

 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

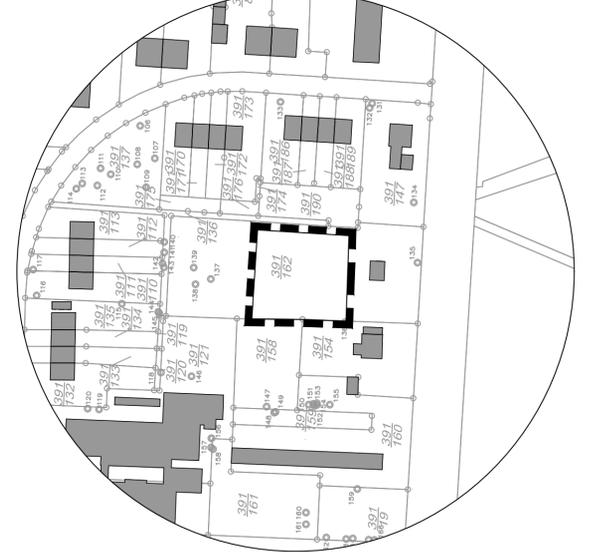
4. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Schortens Landkreis Friesland

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Satzung

03.01.2024

