

GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

STADT SCHORTENS



PLANINHALT

MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 108
"AM FREIBAD WEST"

1 : 1.000

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKLEIT.	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
9220	2012_04_19_BPE108.vwx	Winter	Winter	König	

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
	Entwurf	780 x 594	19.04.2012

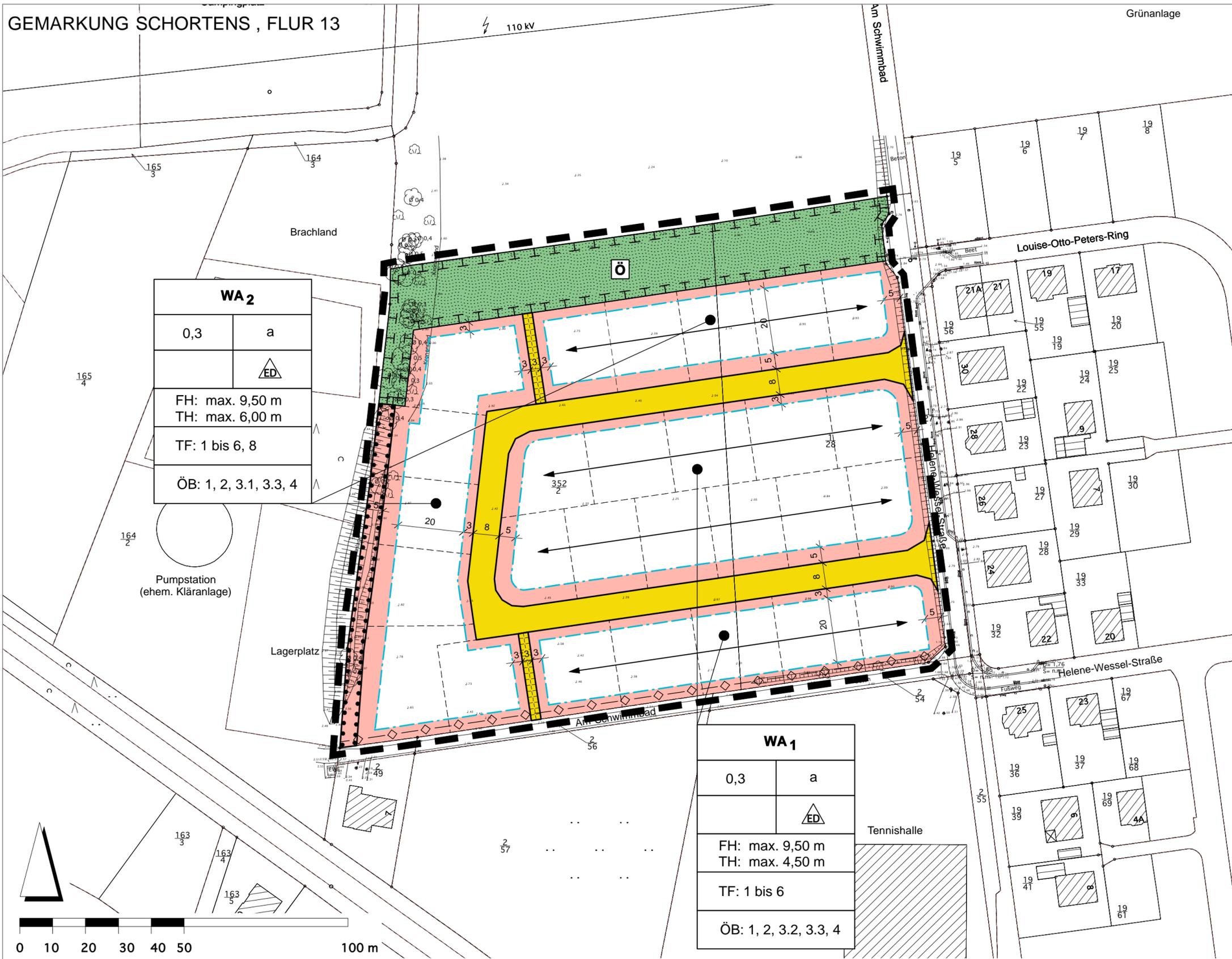
PLANVERFASSER



THALEN CONSULT GMBH **INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER**

Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel. 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de

ABTEILUNG STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

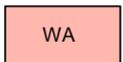


WA ₂	
0,3	a
	△ ED
FH: max. 9,50 m TH: max. 6,00 m	
TF: 1 bis 6, 8	
ÖB: 1, 2, 3.1, 3.3, 4	

WA ₁	
0,3	a
	△ ED
FH: max. 9,50 m TH: max. 4,50 m	
TF: 1 bis 6	
ÖB: 1, 2, 3.2, 3.3, 4	

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH: max. 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe
FH: max. 9,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenze

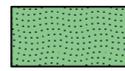
4. Verkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 Geh- und Radweg

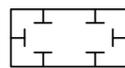
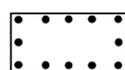
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

-◇-◇- Schmutzwasserdruckrohrleitung gemäß Hinweis Nr. 3

6. Grünflächen

 Grünflächen
Zweckbestimmung:
Ö öffentlich

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

 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 vorgeschriebene Firstrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
ÖB: 1 gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (5) BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude oder bauliche Anlagen, die aus mehreren, ohne Abstand errichteten Gebäuden bestehen, eine Gesamtlänge von 22 m nicht überschreiten. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

4. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage:

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) festgesetzt.

Oberkante Fußboden Erdgeschoß

Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,50 m über o.a. Bezugspunkt.

Traufhöhe:

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dach- und Gebäudeteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):

Als Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

5. Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Grundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt mindestens 600 qm und für Doppelhäuser je Haushälfte mindestens 500 qm. Für 10 % der Grundstücke sind Abweichungen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

7. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im gekennzeichneten Bereich ist eine Streuobstwiese mit Landschaftsrasen (vgl. RAS 7.1.2) anzulegen. Die Pflege erfolgt durch max. 2 x Mahd pro Jahr (Anfang bis Mitte Juni und September) mit Mahdgutabfuhr. Pestizideinsatz ist unzulässig. In einem Raster von ca. 10 x 10 m sind standortheimische Obstbaumsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Auf der Fläche ist zulässig:

- Anlage von einem Gehweg mit einer wasserdurchlässigen Decke (z.B. Schotterrasen)
- Fachgerechtes Anbringen von Spielgeräten bzw. Spielmöglichkeiten aus natürlichen Materialien (Holz, Stein, Sand)

8. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im gekennzeichneten Bereich vorhandene Vegetation ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

HINWEISE

1. Evtl. Bodenfunde

Über den bereits in der Planzeichnung gegebenen Hinweis hinaus ist in Bezug auf das Auffinden möglicher Bodenfunde folgendes zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Schortens, dem Landkreis Friesland als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, 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.

2. Evtl. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

3. Schmutzwasserdruckrohrleitung

Die genaue Lage der Leitung ist nicht bekannt. Vor Erd- und Bauarbeiten auf oder in der Nähe der Leitungstrasse ist der Leitungsträger Stadt Schortens um Informationen zur Lage der Leitung zu bitten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen und Nebengebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO.

2. Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckungen sind nur Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit und schwarz zulässig.

Integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie sind auf allen Dächern zulässig.

3. Dachformen und -neigung

3.1 Zulässig sind im WA 2 nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 50°. Ausnahmsweise sind nicht versetzte Pultdächer mit Neigungswinkeln zwischen 15° und 30° zulässig.

3.2 Zulässig sind im WA 1 nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 50°.

3.3 Die vorgeschriebene Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Winkel erfordern (Krüppelwalm, Schleppgauben).

4. Einfriedungen

Einfriedungen als bauliche Anlage zwischen den Straßenbegrenzungslinien (öffentl. Straßen und Wege) und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten