

Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 116 "Burfenne"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

18.03.2013

Diekmann & Mosebach

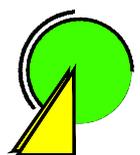
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

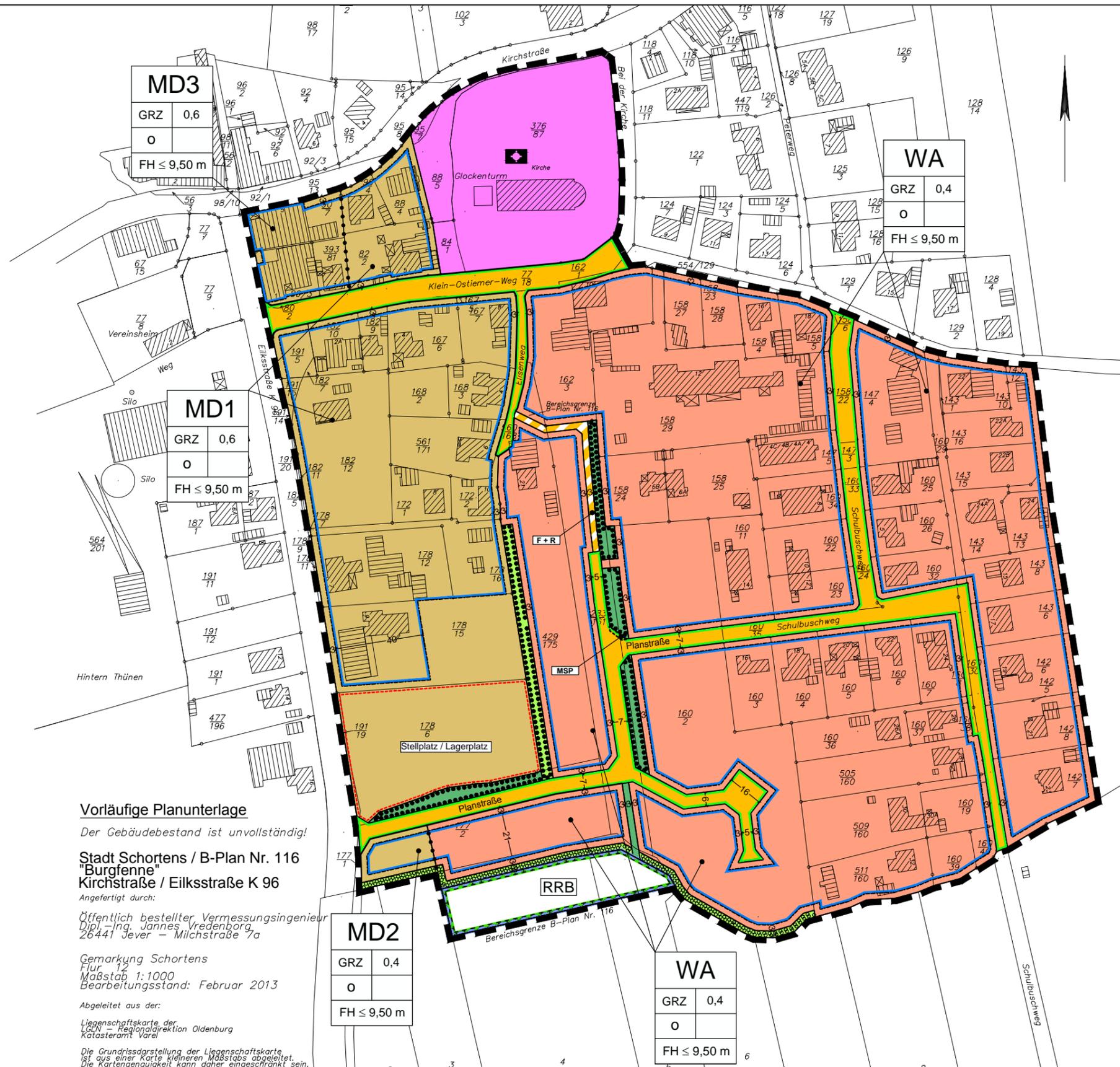
Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 116 "Burfenne"



Vorläufige Planunterlage
 Der Gebäudebestand ist unvollständig!
Stadt Schortens / B-Plan Nr. 116
"Burfenne"
 Kirchstraße / Eilksstraße K 96
 Angefertigt durch:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Jannes Vredenburg
 26441 Jever - Milchstraße 7a

Gemarkung Schortens
 Flur 12
 Maßstab 1:1000
 Bearbeitungsstand: Februar 2013

Abgeleitet aus der:
 Liegenschaftskarte der
 LGN - Regionaldirektion Oldenburg
 Katasteramt Varel

Die Grundrissdarstellung der Liegenschaftskarte
 ist aus einer Karte kleineren Maßstabs abgeleitet.
 Die Kartengenauigkeit kann daher eingeschränkt sein.

MD2	
GRZ	0,4
o	
FH ≤ 9,50 m	

WA	
GRZ	0,4
o	
FH ≤ 9,50 m	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

	WA	Allgemeines Wohngebiet (WA)
	MD	Dorfgebiet (MD)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
FH ≤ 9,50 m	maximal zulässige Gebäudehöhe (FH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	o	offene Bauweise (o)
		Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

		Flächen für Gemeinbedarf: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
--	--	---

5. Verkehrsflächen

		öffentliche Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
		Fuß- und Radweg

6. Grünflächen

		private Grünfläche
		öffentliche Grünfläche

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

		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken
--	--	--

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

		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

9. Sonstige Planzeichen

		Müllbehältersammelplatz
		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Stadt Schortens
 Landkreis Friesland

Vorentwurf

11.03.2013

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
 Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete 1-3 (MD1, MD2 und MD3) sind die zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD1 und MD2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gem. § 5 (3) BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OkFF - gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante) beträgt max. 0,50 m bezogen auf die Fahrbahnmitte der nächstliegenden Erschliessungsstraße.
5. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Dorfgebiete (MD1 und MD2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkte: Gebäudehöhe zugleich Firsthöhe (FH)

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (FH) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens beträgt 0,50 m über o.a. Bezugspunkt.

6. Die Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser beträgt mindestens 600 m². Diese Grundstücksgröße darf in Ausnahmefällen - bei Schaffung von nur einer Wohneinheit - bei 50 % der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 500 m² betragen. Unterschreitungen sind unzulässig. Grundstücke für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten müssen mindestens 600 m² umfassen. Für eine Doppelhaushälfte beträgt die Grundstücksgröße mindestens 300 m². Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
7. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
8. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 116 naturnah zu gestalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln. In den Randbereichen der Fläche sind heimische, standortgerechte Gehölze (Baum-Strauch-Pflanzungen) vorzusehen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der folgenden Festsetzung zu entnehmen.
9. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form von Baum-Strauch-Hecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind einreihig, mit einem Pflanzabstand von 2,50 m, vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Bergahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Gewöhnliche Esche, Rotbuche,

Sträucher: Weißdorn, Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe

zu verwendende Gehölzqualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG 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 Arbeit gestattet.
2. 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.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 "Burfenne" liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Die hier geltenden Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen.
4. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.