

Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Hinweise und Übernahmen sowie örtliche Bauvorschriften zum B-Plan Friesenpark Schortens

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO 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.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: a) Traufe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
4. 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 Reihenhauseinheit. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
5. Innerhalb der straßenseitigen (öffentlich und privat), nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
6. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
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. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen.
8. Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 117 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: Stieleiche, Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Weißdorn

Apfelsorten: Boskop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling

Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau

Kirschsor ten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

Qualitäten:

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

9. Das Flurstück.... der Flur.... in der Gemarkung mit einer Gesamtgröße von ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 117 „Friesenpark Schortens“. Auf der bezeichneten Fläche werden aufm² Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 117 umgesetzt.

Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 "Friesenpark Schortens" besteht ein Ensembleschutz. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Friesland.
2. 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. Melde- pflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstel- len 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.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverun- reinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
5. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

Örtliche Bauvorschriften:

Dächer:

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°- 55 zu errichten. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20% der Grundflächen des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche $\leq 20\text{m}^2$ sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- Die Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche $\geq 20\text{m}^2$ sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zu errichten.
- Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in anthrazit oder schwarz entsprechend dem Farbregister RAL 840- HR der Ziffern 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 9004, 9005, 9011, 9017 zu verwenden.
- Auf den geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) auf 10% der Dachflächen der straßenabgewandten Dachseiten zulässig.
- Für die Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Ausnahmsweise sind Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

Dachgauben:

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Schleppgauben und Giebelgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von 1/3 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gauben untereinander sowie zur äußeren Dachkante (Ortgang) muss mindestens 0,80 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig. Die Dachausbauten einer Dachfläche sind in Form, Gestaltung, Abmessung und Material identisch auszuführen. Der Abstand der Dachausbauten zur Dachkante (Ortgang) sowie untereinander ist symmetrisch anzuordnen.

Fassaden:

- Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem oder rot- braunem Verblendmauerwerk entsprechend dem Farbregister RAL 840- HR der Ziffern 2001, 3000, 3002, 3003, 3016, 8004 und 8012 herzustellen.
- Für Verschalungen oder Verkleidungen des Außenmauerwerks sowie für Vor- und Anbauten ist die Verwendung anderer als der o.g. Materialien nicht zulässig.

Fenster und Türen:

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Fenster und Fenstertüren stehende Formate im Verhältnis 1:1,2 zu verwenden; maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.
- Fensterrahmen, Sprossen und Fensterläden sind aus Holz in weiß entsprechend dem Farbregister RAL 840- HR der Ziffern 9003, 9010 und 9016 auszuführen.
- Fenster- und Fenstertüren sind nur als glasteilige Vollsprossen oder als Sprossen im Erscheinungsbild von glasteilenden Vollsprossen zulässig.
- Türen und Tore sind aus Holz in den wahlweise zulässigen Farbtönen weiß, grün, braun und farblos anzulegen.
- Außenliegende Rollädenkästen sind nur zulässig, wenn sie mit der Gebäudefront bündig abschließen.

Technische Installationen:

- An Hausfassaden, die den öffentlichen und privaten Straßen zugewandt sind, dürfen Antennen und Parabolantennen (Sat- Schüsseln) nicht angebracht werden. Auf Dächern sind Antennen und Parabolantennen nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen und privaten Straßen aus nicht sichtbar sind. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
- Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromagregate) dürfen an Hausfassaden, die den öffentlichen und privaten Straßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Auf Dächern ist diese Art von Anlagen nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen und privaten Straßen aus nicht sichtbar sind.

Einfriedungen, straßenseitige Grundstücksgestaltung:

- Vor- und Anbauten dürfen ausschließlich hinter der Bauflucht der Hauptgebäude, von der der Erschließungsstraße zugewandten Seite aus gesehen, errichtet werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind für die Einfriedungen der Grundstücke an den der öffentlichen und privaten Straßen zugewandten Grundstücksseiten ausschließlich Jägerzäune in einer Höhe bis maximal 0,80 m zulässig.

Ordnungswidrigkeit:

- Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) BauNVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 entspricht.

Ausnahmen und Befreiungen:

- Von den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der §§ 85 (Ausnahmen) und 86 (Befreiungen) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gewährt werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen hierfür vorliegen.