

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11/III

- Klosterneuland / Fehmarnstraße -
- Entwurf -
- Neufassung -



Übersichtskarte 1:4000

Bearbeitungsstand: 09.01.2006



Werrastraße 6 26 506 Norden

Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181362

1. Textliche Festsetzungen (TF)

1. Allgemeines Wohngebiet

In dem allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgröße eines Baugrundstückes 500 qm (maximale Unterschreitung bis 10 % nur in Ausnahmefällen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
Im allgemeinen Wohngebiet sind alle Ausnahmen (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen.
Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 unzulässig.

2. Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,3 und in den Mischgebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl kann in den Allgemeinen Wohngebieten abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO um maximal 10 % überschritten werden. Eine Überschreitung um bis zu 30 % ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Dächer sind mit einer mind. 5 cm starken Vegetationsschicht zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, schmalen versiegelten Fahrspuren von jeweils max. 0,50 m Breite oder als schmale versiegelte Fußwege von max. 0,80 m Breite, herzustellen.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe darf höchstens 4,50 m betragen. Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut. Die Höhe der Traufen wird als senkrechtetes Maß über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die mittlere Straßenhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Firsthöhe darf höchstens 9,50 m betragen. Bezugspunkt ist die mittlere Straßenhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen usw.) überschritten werden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen der Straßenbegrenzungslinie den öffentlichen Verkehrsflächen grenzen und den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

5. Rückwärtige Bebauung

Im räumlichen Geltungsbereich wird eine rückwärtige Bebauung zugelassen. Dieser Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA 2 und Mischgebiet MI 2 festgesetzt.

Eine rückwärtige Bebauung ist zulässig, wenn das zu bebauende Grundstück mindestens 500 qm groß ist. Das verbleibende Grundstück darf die Größe von 500 qm ebenfalls nicht unterschreiten.

Im rückwärtigen Bereich sind Wohngebäude mit einer max. Grundfläche von 120 qm zulässig (§ 19 BauNVO). Dabei werden Garagen, Nebengebäude gem. § 12 und 14 BauNVO sowie Garagenauffahrten und Terrassen nicht mitgerechnet.

Bei Gebäuden im rückwärtigen Bereich ist max. 1 WE zulässig.

Im Ausnahmefall wird eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich in "3. Reihe" zugelassen, wenn die gleichen Voraussetzungen, die für die Gebäude in "2. Reihe" festgesetzt sind vorliegen.

2. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachneigung

Die Hauptdächer im allgemeinen Wohngebiet sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30° und höchstens 50° auszubilden.

Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von jeweils 36 qm sind auch Flachdächer zulässig.

3. Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 30. Januar 1990.

2. Wasserschutzzone

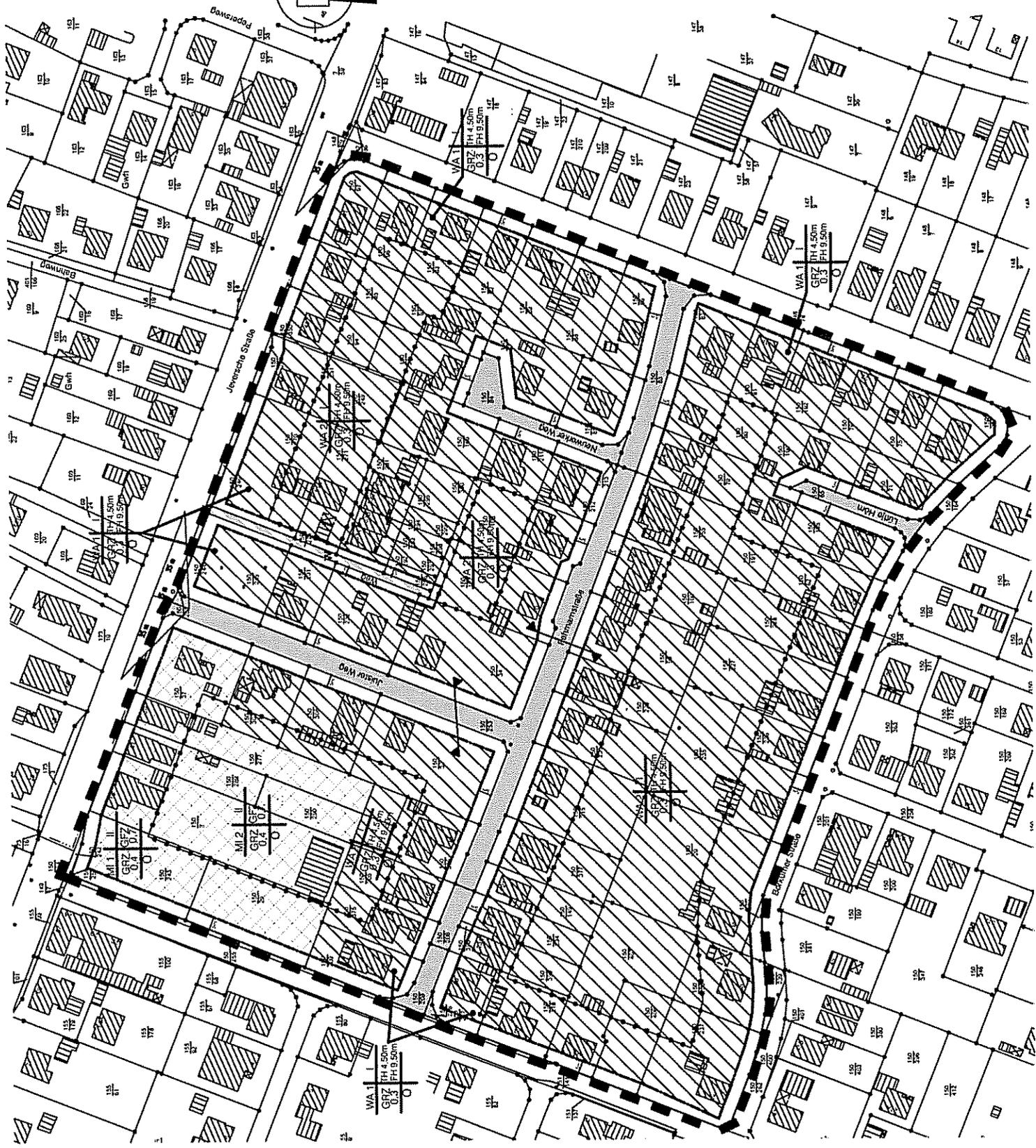
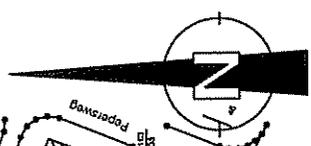
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzverordnung vom 13.03.1972 sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten sind zu beachten.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

4. Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Friesland - untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Allgemeines Wohngebiet
(rückwärtige Bebauung, s TF Nr 5)



Mischgebiet



Mischgebiet
(rückwärtige Bebauung, s TF Nr 5)

Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (0.3 / 0.4)
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß (0.7)
- TH Traufhöhe als Höchstmaß (4,50 m)
- FH Firsthöhe als Höchstmaß (9.50 m)

Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze



Offene Bauweise

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Private Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung:



Wohnweg

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



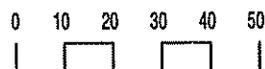
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(s TF Nr 5)



Mit diesem Symbol verbundene Flächen
beinhalten die gleichen Festsetzungen
über Art und Maß der baulichen Nutzung



Sichtdreieck (als Hinweis)



Original - Maßstab 1:1000

Der Maßstab wurde auf ca. 1:2000 verkleinert