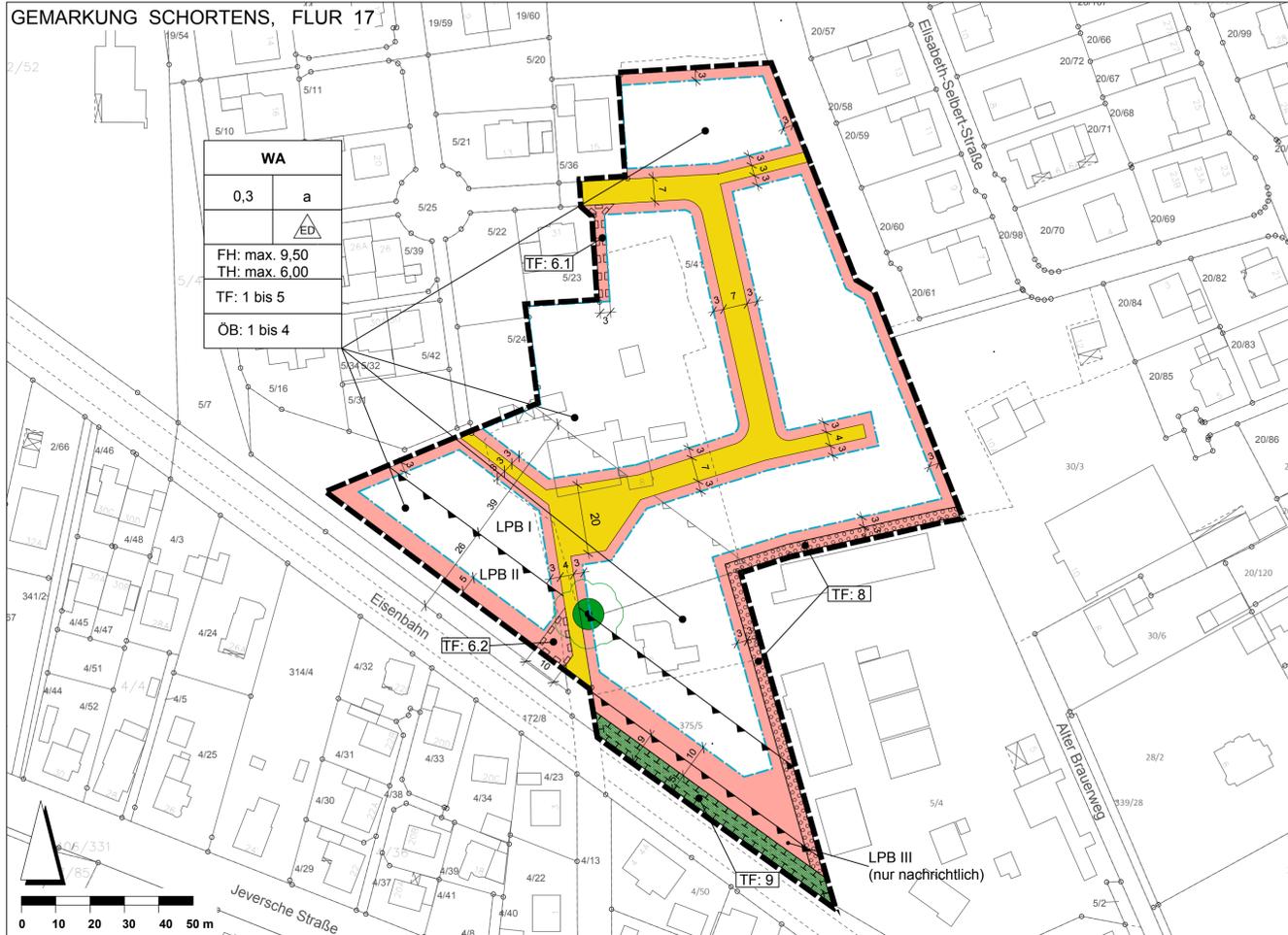


GEMARKUNG SCHORTENS, FLUR 17



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
 TH: max. 6,00 m maximal zulässige Traufhöhe
 FH: max. 9,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Strassenverkehrsflächen

5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

öffentliche Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a), b) und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen und 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

Zu erhaltender Einzelbaum mit Kronentraufbereich

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
 ÖB: 1 gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1
 Lärmpegelbereiche gemäß TF Nr. 7.1
 Lärmpegelbereich I / Lärmpegelbereich II
 45 dB (A) - Linie gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO).
 1.2 Im allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 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. 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 Erdgeschossfertigfußbodens 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, Quergebäl).

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.

4. Mindestgrundsstücksgröße und maximale Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 3 und 6 BauGB
 Die Grundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt mindestens 600 m². Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße darf in Ausnahmefällen bei höchstens 50 % der Grundstücke im Geltungsbereich mindestens 500 m² betragen, wenn nur 1 Wohnung im Wohngebäude errichtet wird. Weitere Unterschreitungen sind nicht zulässig.
 Die Grundstücksgröße für Doppelhäuser beträgt je Doppelhaushälfte mindestens 300 m². Bei Doppelhäusern ist pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) nur eine Wohnung zulässig.

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten
 Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA zwischen den Straßengrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 6.1 Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des rückwärtig gelegenen Baugrundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
 6.2 Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

7. Passiver Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 7.1 Die erforderliche Schalldämmung der gesamten Außenbauteile der Gebäude ist im Einzelfall - in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 - aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich, der an ein bestimmtes Außenbauteil heranreicht, zu ermitteln. Bei den Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen zur Gewährleistung des Schutzniveaus innerhalb der Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,req} der Außenbauteile in dB	
	Wohn- und Schlafräume	Büroräume
I	30	30
II	30	30

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden. Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

7.2 Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von >=45dB(A) (vgl. Gutachten) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Werden schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudesseite im Bereich L₁ >= 45 dB(A) errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

8. Anpflanzung von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Die Fläche ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen mindestens einreihig zu bepflanzen; die Gehölzpflanzung ist langfristig zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

9. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Die Fläche ist als extensiv gepflegte Rasenfläche mit max. zweimaliger jährlicher Mahd oder als Sukzessionsfläche anzulegen. Die Anlage eines nicht versiegelten Fuß/Radweges ist zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen und Nebengebäude gemäß §§ 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 nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte und nicht versetzte Puttdächer mit Neigungswinkeln zwischen 15° und 50°.
 3.2 Die vorgeschriebene Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Winkel erfordern (Krüppelwalm, Schlepplauben).
 4. Einfriedungen
 Einfriedungen als bauliche Anlagen zwischen den Straßengrenzungslinien (öffentl. Straßen und Wege) und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) durch das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

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, Holzblechsammlungen, 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. Verwendung überschüssigen Bodens
 Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT SCHORTENS DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 122 "FREIBAD SÜD", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SCHORTENS, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER STADT SCHORTENS HAT IN SEINER SITZUNG _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 122 "FREIBAD SÜD" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

SCHORTENS, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE
 KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
 MAßSTAB: 1 : 1.000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
 LGLN © 2014

HERAUSGEBER: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN VAREL

ANGABEN UND PRÄSENTATIONEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS SIND DURCH DAS NIEDERSÄCHSISCHES GESETZ ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NVerMG) SOWIE DURCH DAS GESETZ ÜBER URHEBERRECHT UND VERWANDTE SCHUTZRECHTE (URHEBERRECHTSSCHUTZGESETZ) GESETZLICH GESCHÜTZT.

DIE VERWENDUNG FÜR NICHT-EIGENE ODER FÜR WIRTSCHAFTLICHE ZWECKE UND DIE ÖFFENTLICHE WIDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSVERZEICHNISSE UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST NUR MIT ERLAUBNIS DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE ZULÄSSIG. KEINER ERLAUBNIS BEDARF

1. DIE VERWERTUNG VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN FÜR AUFBAUEN DES ÜBERTRAGENEN WIRKUNGSKREISES DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN.
 2. DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN, SOWEIT DIESE IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG EIGENE INFORMATIONEN FÜR DRITTE BEREITSTELLEN (AUSZUG AUS § 5 (3) NVerMG).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRÄßEN, WEGE UND PLÄTZE NACH STAND VOM _____). SIE IST HINSSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN EINWANDFREI.

JEVER, DEN _____

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
 DIPL.-ING. JÄHNES VREDENBORG

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:
 THALEN CONSULT GMBH
 PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
 TECHNISCHE MITARBEIT: A. KÖNIG

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

SCHORTENS, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 122 "FREIBAD SÜD" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANFRAGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

SCHORTENS, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. INKRAFTTRETEN
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND UND DURCH AUSHANG AM RATHAUS UNTER HINWEIS IM ANZEIGENTEIL DER TAGESZEITUNG BEKANNTMACHTET WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 122 "FREIBAD SÜD" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

SCHORTENS, DEN _____

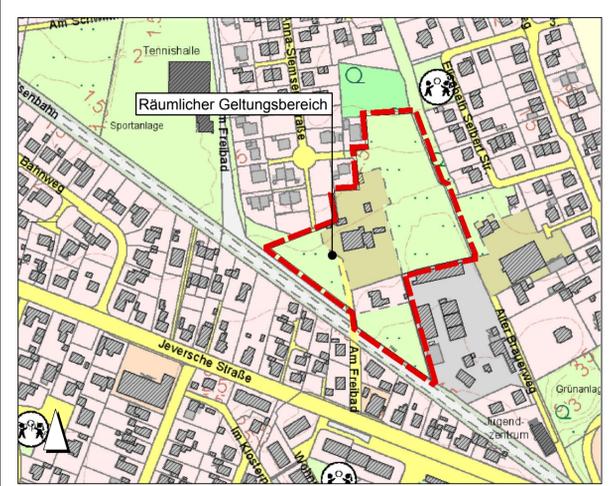
BÜRGERMEISTER _____

7. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 122 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

SCHORTENS, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE



GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

STADT SCHORTENS

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 122 "FREIBAD SÜD" 1 : 1000

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTLEIT.	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
9848	2014_08_29_BPE_122.vwx	Winter	König		

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
§ 13 a BauGB	Entwurf	970 x 530	29.08.2014

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
 Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
 STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG