# Stadt Schortens

## Bebauungsplan Nr.117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften

## 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) Traufhöhe(TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
   c) Gebäudehöhe (GH): Obere Gebäudekante

   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. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise ($a_2$) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung, 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
   Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

   Qualitäten:
   Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
   Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm

## Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" besteht ein Ensembleschutz. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes sind zu beachten. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde 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. 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.

3. 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.

4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.117 "Wohnsiedlung Upjever" liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Die hier geltenden Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen.

5. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 gilt die Satzung über Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB für die "Wohnsiedlung Upjever".

6. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Schortens den Bebauungsplan Nr. 117 Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Schortens, .....

..... (Siegel)
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Jever, den.....

.....
Katasteramt Varel (Siegel)

.....
(Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede..... .....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens, ..... .....
Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.117 mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Schortens, ..... .....
Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat den Bebauungsplan Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever"mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Schortens, ..... .....
Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 117 Wohnsiedlung Upjever" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Schortens, ..... .....
Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Schortens, ..... .....
Bürgermeister

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes N r.117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, ..... .....
Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Schortens, ..... .....
Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO — Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

II — maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II

TH ≤ 4,50 m — Traufhöhe (TH) ≤ 4,50 m, siehe textl. Festsetzung

FH ≤ 11,00 m — Firsthöhe (FH) ≤ 9,50 m, siehe textl. Festsetzung

GH ≤ 6,00 m — Gebäudehöhe (GH) ≤ 6,00 m, siehe textl. Festsetzung

### 3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche

o — offene Bauweise (o)

a — abweichende Bauweise (a), siehe textl. Festsetzung

### 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 den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### 4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
private Erschließungsstraße

Straßenbegrenzungslinie

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung : Elektrizität

### 6. Grünflächen

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung :

Spielplatz

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

Erhaltung von Einzelbäumen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

### 8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Gesamtanlage (Ensemble) das dem Denkmalschutz unterliegt

### 9. Sonstige Planzeichen

St/Ga — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, bzw. des Maßes der baulichen Nutzung

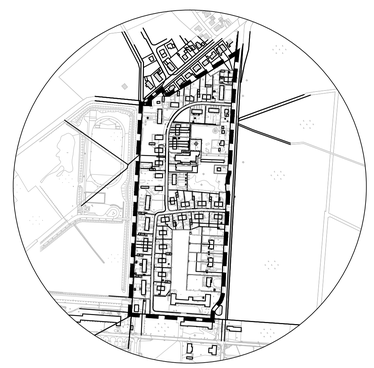
Firstrichtung

# Stadt Schortens

## Landkreis Friesland

## Bebauungsplan Nr.117 "Wohnsiedlung Upjever" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf 19.09.2014


**Diekmann & Mosebach** Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40