

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 128 „Kramermarktwiese“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs.6 der BauNVO wird festgesetzt, dass in den WA- Gebieten folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

3. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 50 von Hundert (50%) begrenzt.

4. Fußbodenhöhe

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf höchstens 0,30 m über Oberkante fertiger Fahrbachachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig. Grenzt ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, so gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, auf der sich der Eingangsbereich befindet.

5. Gebäudehöhe

Oberkante Gebäude ist die maximale Gebäudehöhe gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für untergeordnete Bauteile i. S. der Nds. Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine, usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile, usw.) zulässig.

6. Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Einzelhäusern muss mindestens 500 m², bei der Errichtung von Doppelhäusern mindestens 350 m² pro Doppelhaushälfte betragen.

Textliche Hinweise

1. Altablagerungen

Sollten bei den Baggerarbeiten bisher nicht bekannte Altablagerungen entdeckt werden, so ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich zu informieren.

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist der Fachdienst Natur/ Umwelt- und Landschaftsplanung umgehend zu informieren. Die nach Bundes- Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.