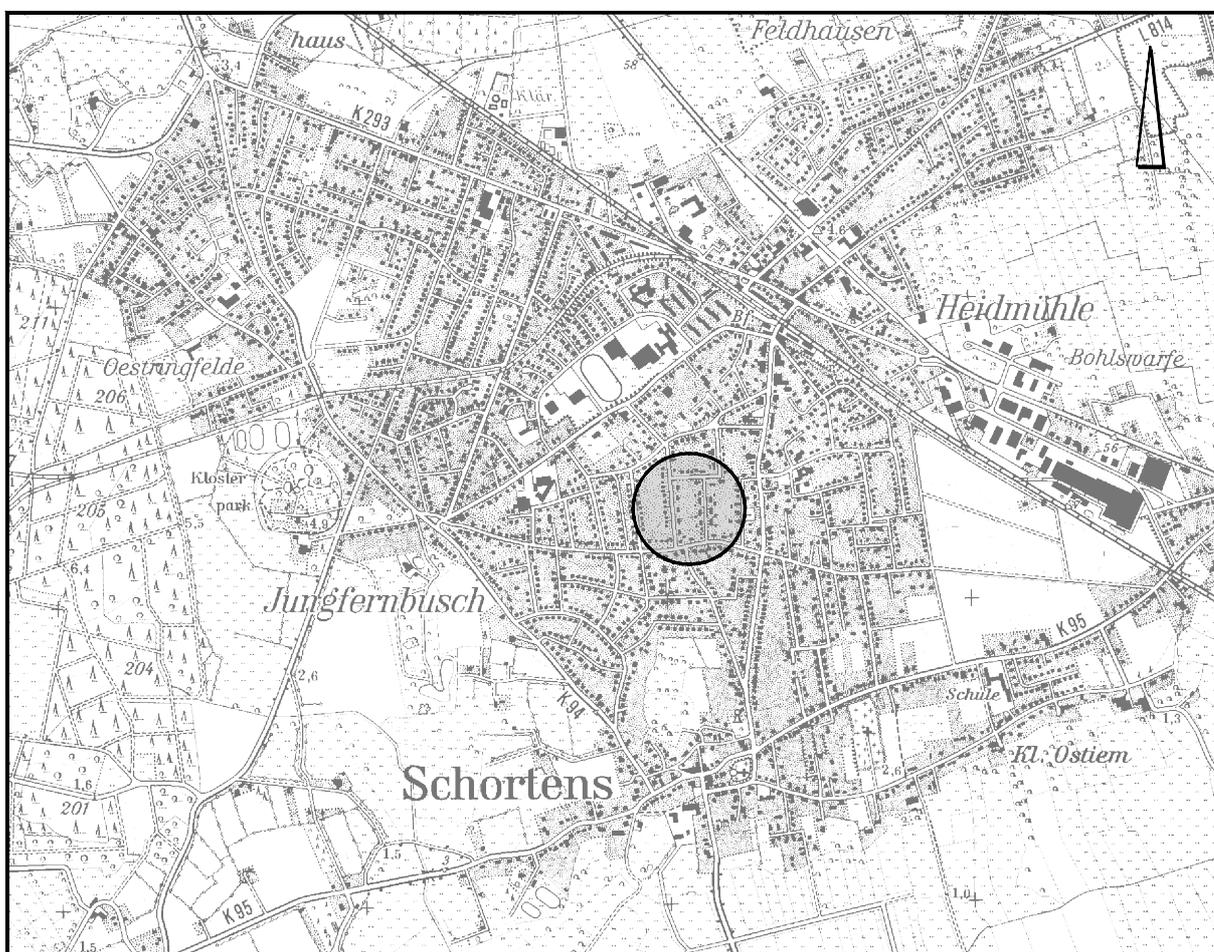


# Stadt Schortens

## Landkreis Friesland

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Danziger Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Mai 2017

SATZUNGSBESCHLUSS

M. 1 : 1.500

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

$GH \leq 9,50m$  Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß      GH= Gebäudehöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



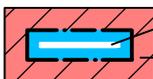
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a<sub>1</sub> Abweichende Bauweise (Länge bis 14m)

a<sub>2</sub> Abweichende Bauweise (Länge bis 20m)



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



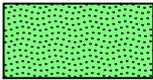
Straßenbegrenzungslinie

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



Elektrizität

**9. Grünflächen**



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Kinderspielplatz



Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**



Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen

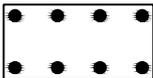


Wasserschutzgebiet W III/A und W III/B

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**



zu erhaltender Baum



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**15. Sonstige Planzeichen**



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

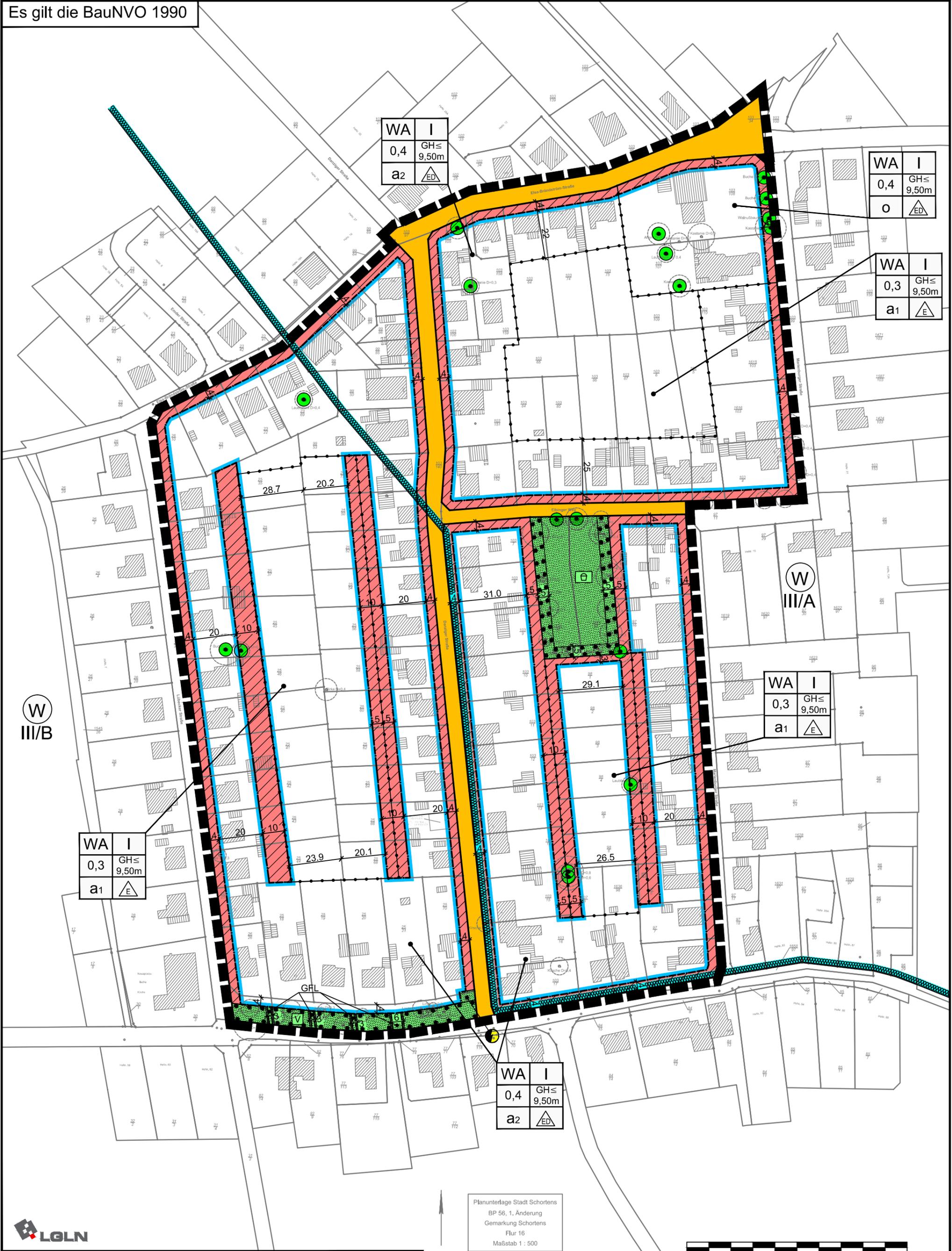


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

### Allgemeine Wohngebiete (WA)

- a) Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die folgenden innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- b) Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind die folgenden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

## 2. Bauweise / Gebäudehöhe / überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
- Ergänzend hierzu wird gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet die Bauweise abweichend festgesetzt mit der Maßgabe folgender maximaler Gebäudehöhen:  $a_1 = 14$  m,  $a_2 = 20$  m.
- b) Die Gebäudehöhe ist als Maximalmaß mit 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Firsthöhe des Gebäudes mittig gemessen zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
- c) Zwischen der vorderen Baugrenze der Baugrundstücke sowie der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Errichtung von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

## 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit begrenzt.

## 4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen.
- b) Innerhalb eines Radius von 5,00 m ab dem jeweiligen Stammfuß der festgesetzten Bäume gemessen, sind Erdarbeiten, Versiegelungen sowie die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial auszuschließen.
- c) Ab einem Radius von 5,00 m ab dem jeweiligen Stammfuß der festgesetzten Bäume gemessen ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Carports/Garagen bis zu einer Höhe von 4 m zulässig sofern diese keine wurzelschädigenden Fundamentarbeiten erfordern.

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Danziger Straße“, 1. Änderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

## 2. Dachform und Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet

Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern zu errichten. Die Neigung der Dachflächen der Hauptkörper darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 45° betragen. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 (3) NBauO.

## 3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel oder Dachsteine aus Beton oder Ziegel zulässig. Glasierte (engobierte) Ziegel sind unzulässig.

# Hinweise

## 1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäß-scherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

## 2. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen von Ver- und Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation). Die Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Erdarbeiten sind frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen; die erforderlichen Schutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten.

## 3. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen III A und III B des Wasserwerkes Feldhausen. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Wilhelmshaven – Stadtwerke – in Feldhausen sind zu beachten.

## 4. Militärischer Flugbetrieb

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum Flugplatz Wittmundhafen und zum NATO Flugplatz Jever. Durch die aus dem laufenden Betrieb der Flugplätze heraus entstehenden Emissionen (Lärm/ Abgase) können keine Beschwerden oder Ersatzansprüche gegen die Flugplätze geltend gemacht werden.