

GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

STADT SCHORTENS



PLANINHALT

MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 127
"AM FORT"

1 : 1.000

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTLLEITER	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
10205	2018_05_30_10205_BP127_E.vwx	Winter	Winter	Kö, Rütt, Erh	

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
§ 13 a BauGB	Satzung	594 x 780	30.05.2018



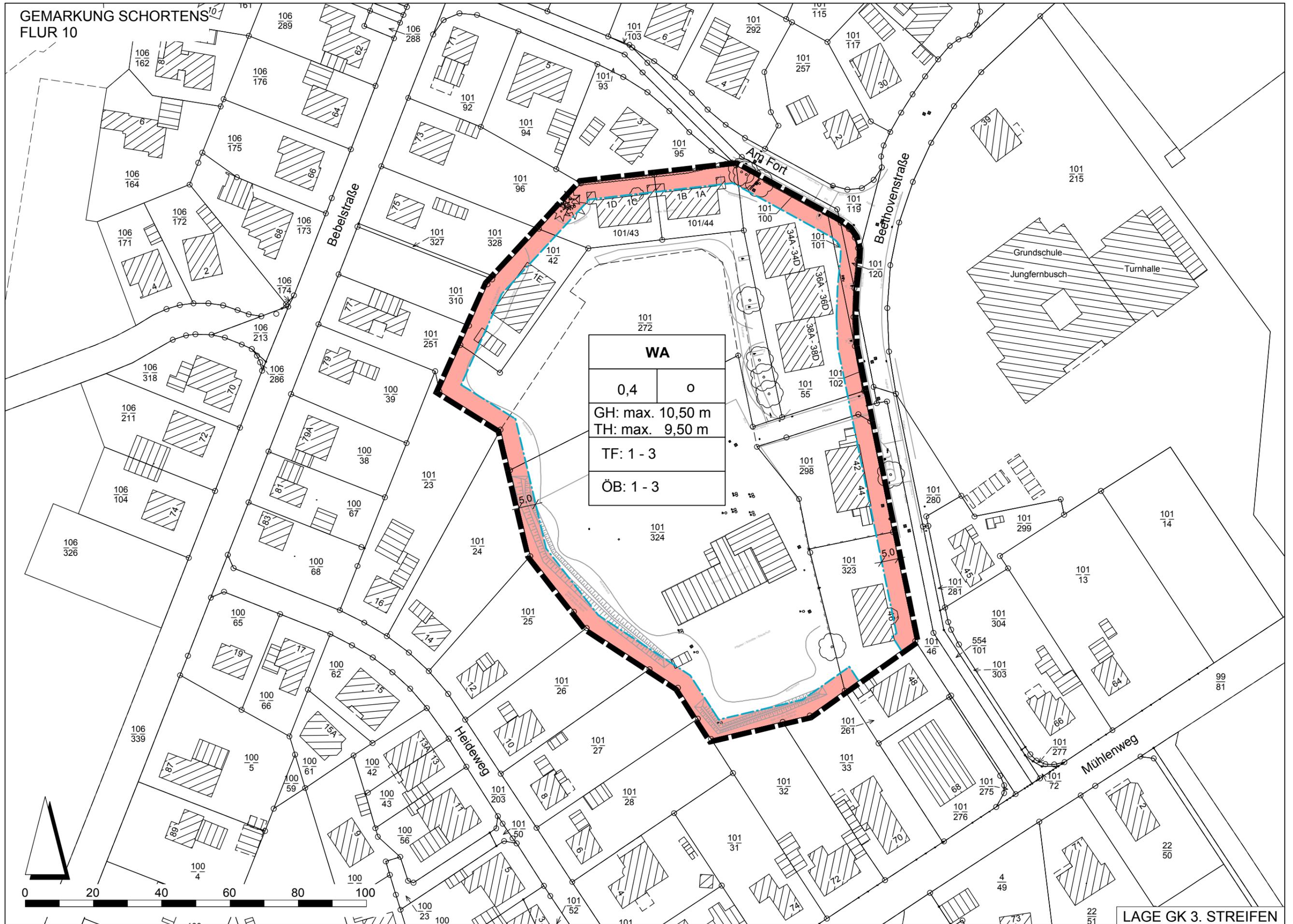
Thalen Consult GmbH

Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 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

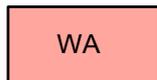
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

GEMARKUNG SCHORTENS
FLUR 10



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

GH: max. 10,50 m

maximal zulässige Firsthöhe

TH: max. 9,50 m

maximal zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise



Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TF: 1

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

ÖB: 1

gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie (das Wohnen) nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Verwaltungen zugelassen werden.

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Garagen (§ 12 BauNVO sowie Nebengebäude § 14 BauNVO)

Garagen und Nebengebäude dürfen nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Beethovenstraße sowie der Straße „Am Fort“ errichtet werden.

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage:

Als unterer Bezugspunkt wird die Straßenachse der Beethovenstraße festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe bei geneigten Dächern ist die maximal zulässige Firsthöhe.

Sockelhöhe (SH):

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss beträgt maximal 0,5 Meter über Oberkante des bestehenden Geländes.

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, Quergiebel).

Gebäudehöhe:

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§ 56, 91, 97 und 98 NBauO)

1. Geltungs- und Anwendungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich. Sie gelten nicht für Garagen und Nebengebäude gemäß §§ 12 und 14 BauNVO.

2. Gestaltung der Außenwände und Dächer

Als Materialien für die Fassaden sind graue, beige, rote bis rotbraune Klinker und mittel- bis hellgetönte Putzmaterialien bzw. Fassadenplatten zu verwenden. Der Klinkeranteil darf max. 70 % an der Fassadenfläche nach Abzug der Flächen für Fenster und Türe betragen. Wand- und Dachbaustoffe mit Metall oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig, wenn sie dauerhaft glänzen.

3. Mindestdachneigung

Die Neigung des Daches beträgt mindestens 6°.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. i.S. 3786).

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können 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 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten / Grundwasserschutz / Brunnen / Wasserhaltung

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Auf dem Grundstück befinden sich gekennzeichnete Brunnen zur Beobachtung der Grundwasserqualität. Diese sind durch geeignete Maßnahmen funktionstüchtig zu erhalten.

Ob das geförderte Grundwasser im Falle einer Wasserhaltung dem Schmutzwasserkanal und damit der Kläranlage zugeführt werden kann, ist vorab analytisch zu klären und mit der Stadt Schortens abzustimmen.

4. 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.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst oder das Ordnungsamt der Stadt zu benachrichtigen.

6. DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften

Die den Festsetzungen und Darstellungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Stadt Schortens eingesehen werden.

7. Überlappung rechtskräftiger Bauleitplanung

Ein nördlicher Teilbereich des B-Plans Nr. 127 „Am Fort“ überdeckt einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 15 „Mühlenweg“. In diesem Überschneidungsbereich werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 15 durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 127 nach Erlangung der Rechtskraft ersetzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes Feldhausen, festgelegt durch die Verordnung des Präsidenten des Nds. Verwaltungsbezirks Oldenburg vom 13.03.1972. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten sind zu beachten.