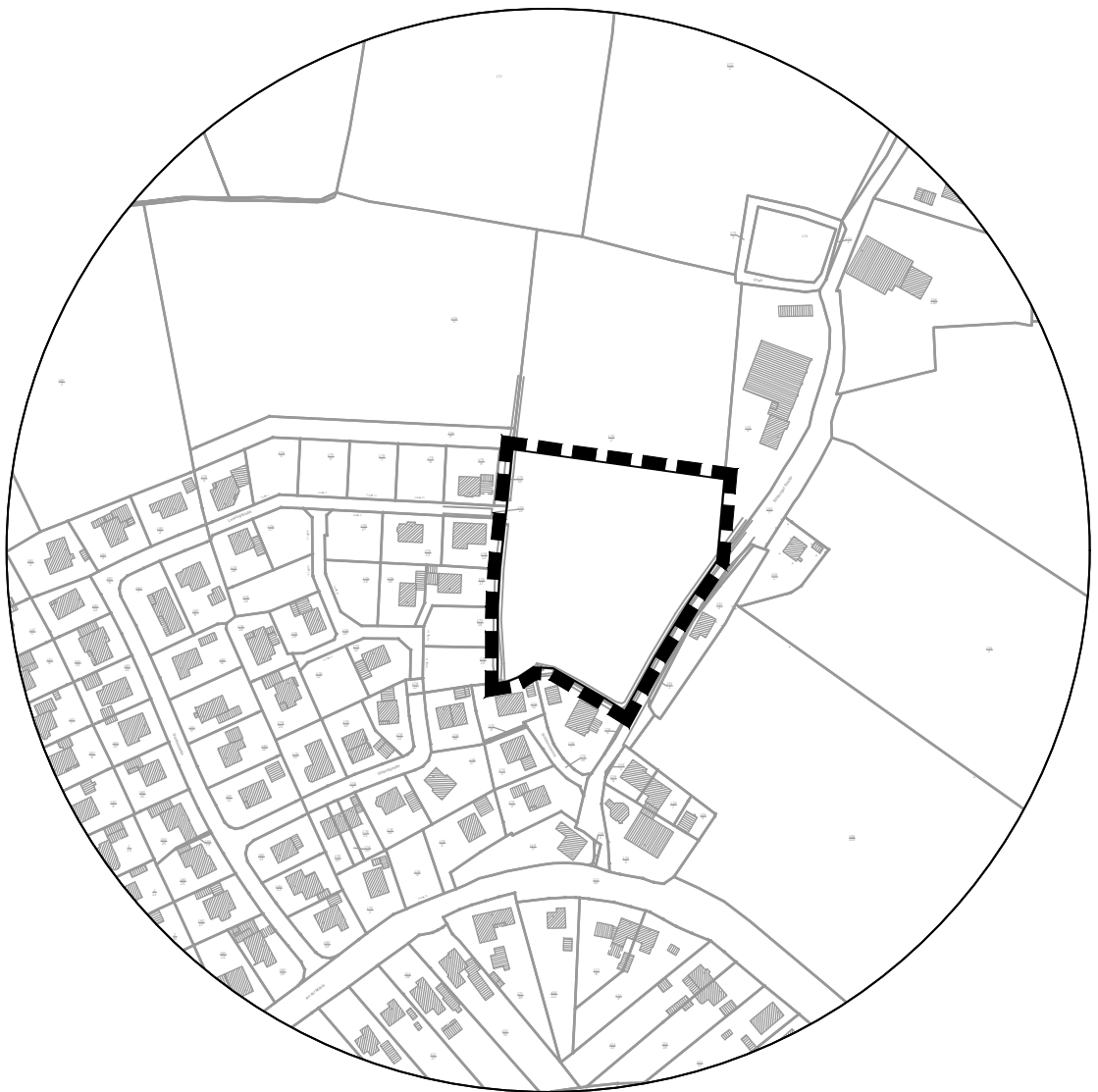


Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 136 "Accum - Westlich Edoburger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

23.10.2018

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

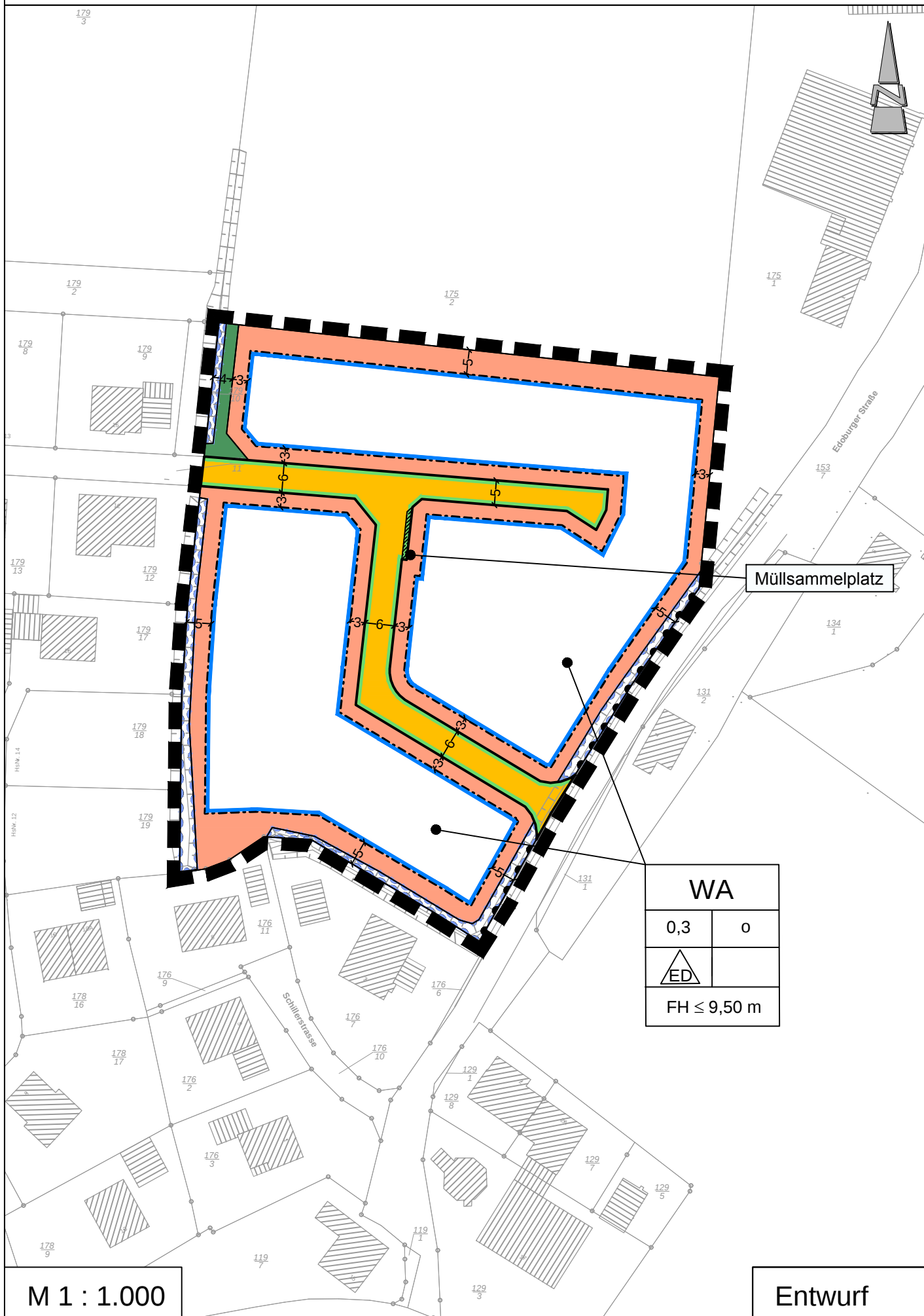
Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 136 "Accum - Westlich Edoburger Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften

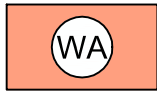


Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 136 "Accum - Westlich Edoburger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

$FH \leq 9,50 \text{ m}$ maximal zulässige Gebäudehöhe (FH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



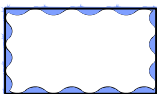
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen



öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

8. Informelle Darstellungen



Müllsammelplatz

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 136 "Accum - Westlich Edoburger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OkFF - gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante) beträgt max. 0,50 m bezogen auf die Fahrbahnmitte der nächstliegenden Erschließungsstraße.
3. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe zugleich Firsthöhe (FH)
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe (FH) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.
4. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
5. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden und es bestehen Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
6. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 "Accum - Westlich Edoburger Straße" identisch.
2. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 136 "Accum - Westlich Edoburger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

HINWEISE

1. 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.
2. 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.
3. Im Rahmen des der Bauleitplanung wurde durch das LGLN (Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) eine Luftbildauswertung durchgeführt. Diese Auswertung hat ergeben, dass es keine Bombardierungen innerhalb des Planbereichs geben hat. Gegen die geplante Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehen zu informieren.
4. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
5. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
6. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).