

Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

25.07.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

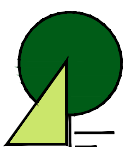
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

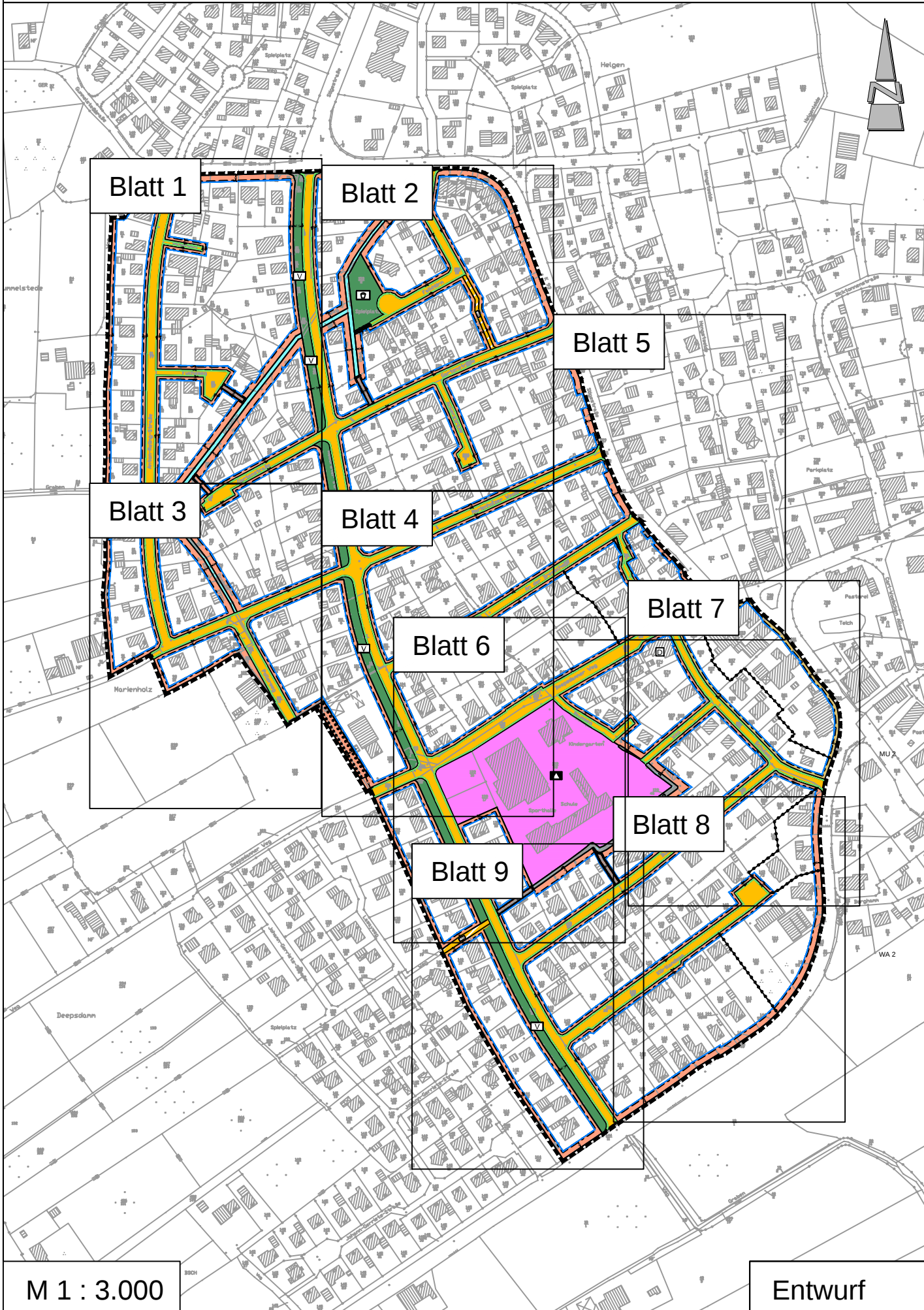
Fax 91 16 40



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

WA 1

max. 2 WO

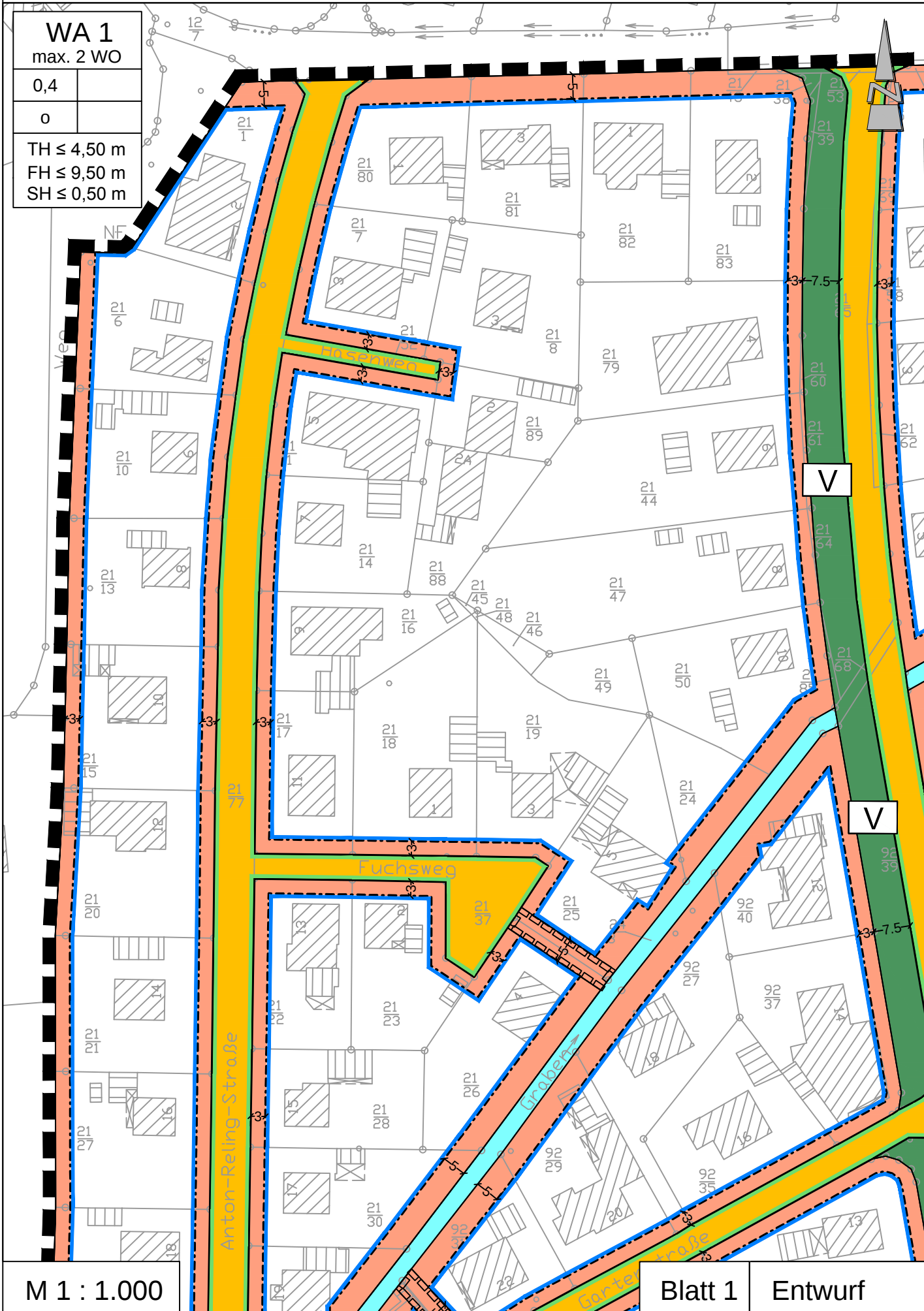
0,4

0

TH ≤ 4,50 m

FH ≤ 9,50 m

SH ≤ 0,50 m



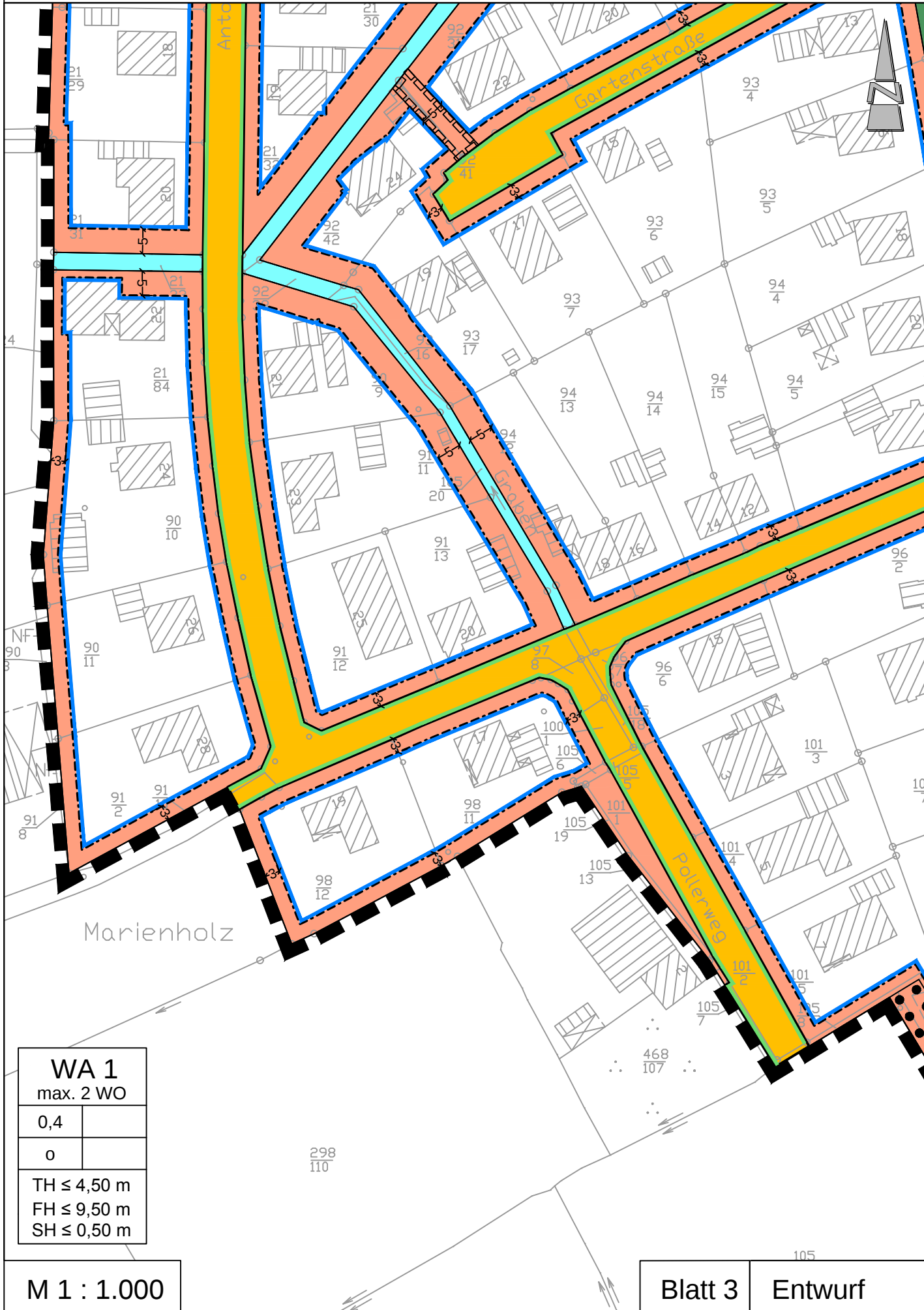
mit örtlichen Bauvorschriften



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

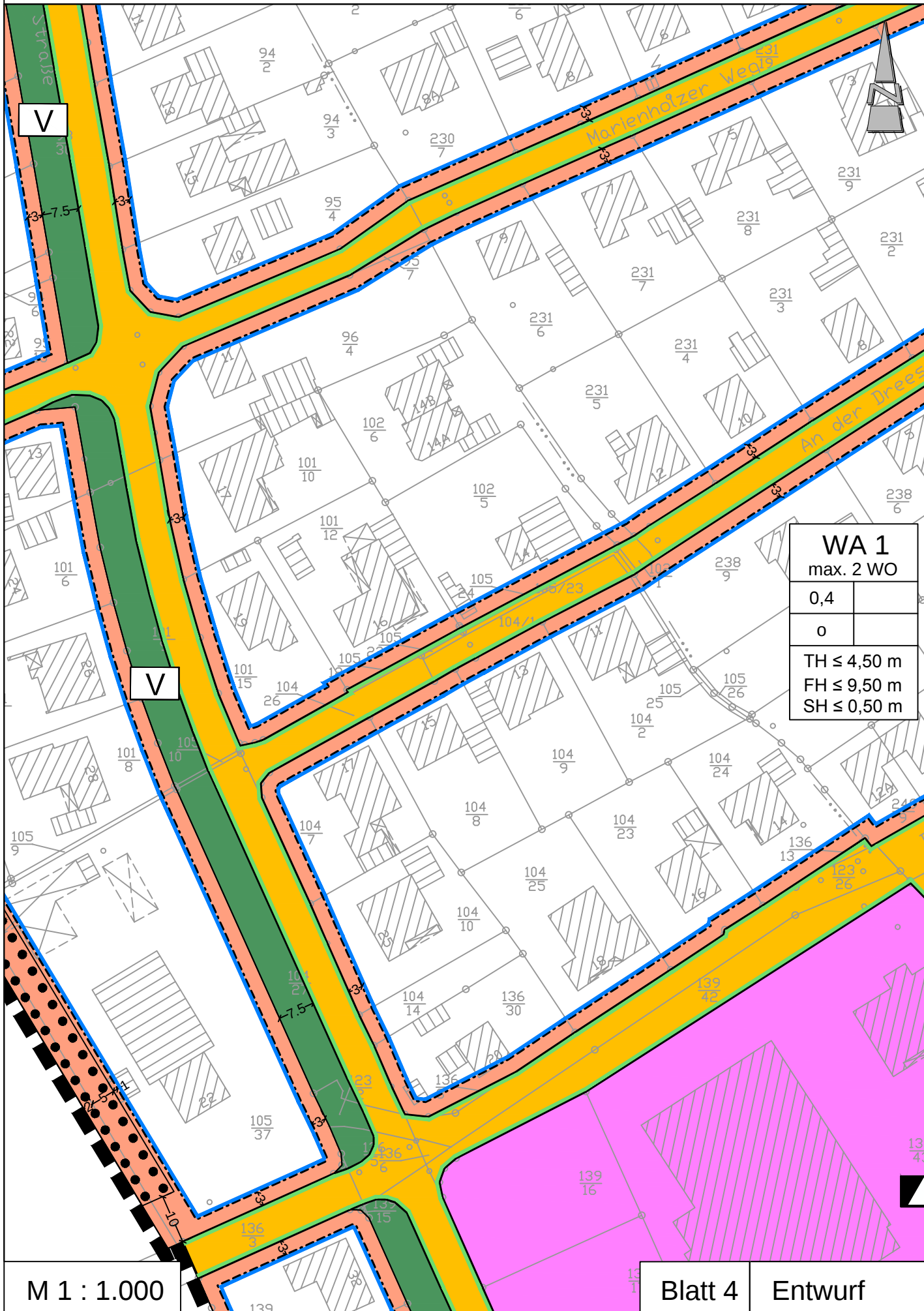
mit örtlichen Bauvorschriften



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

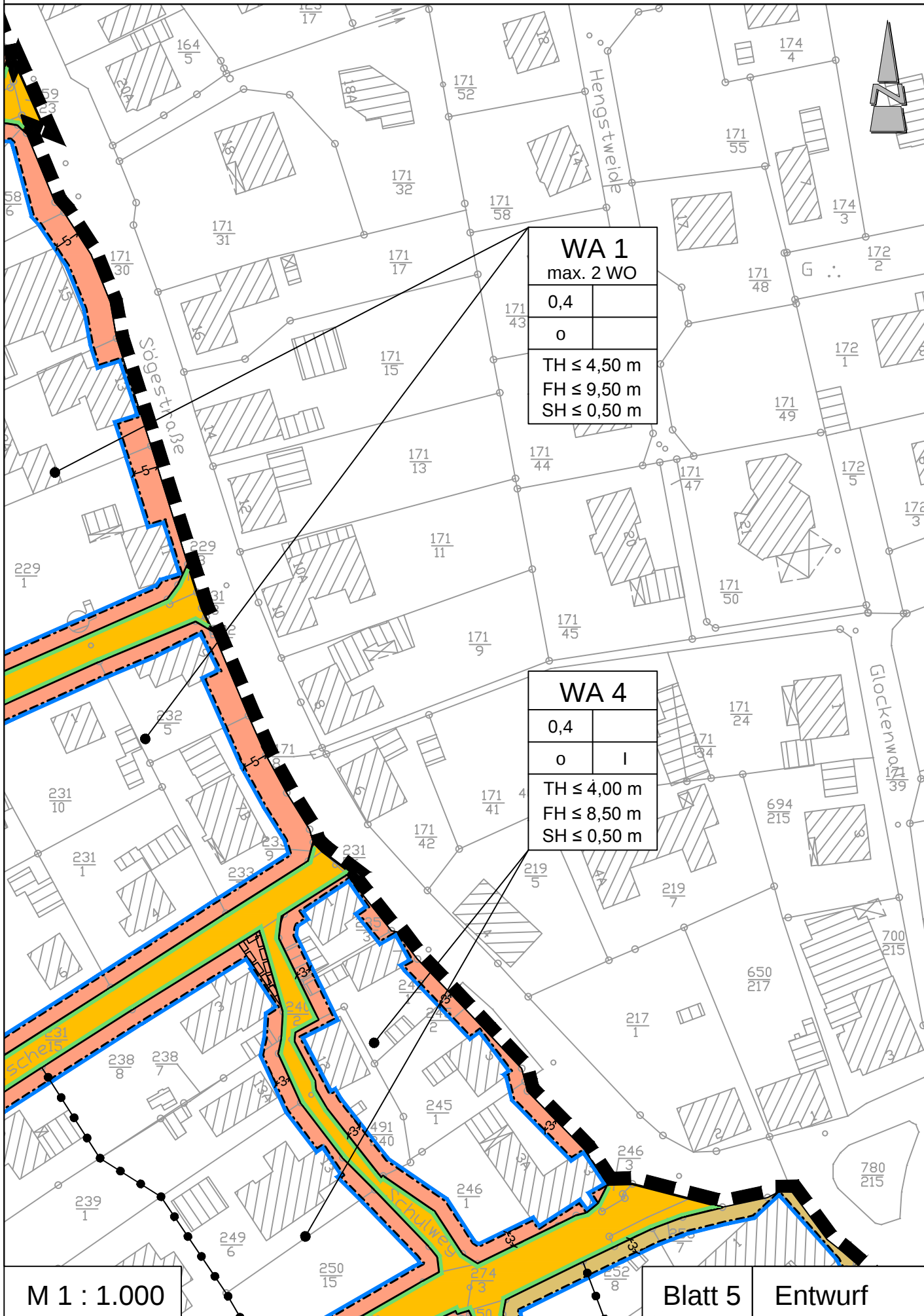
mit örtlichen Bauvorschriften



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften



M 1: 1.000

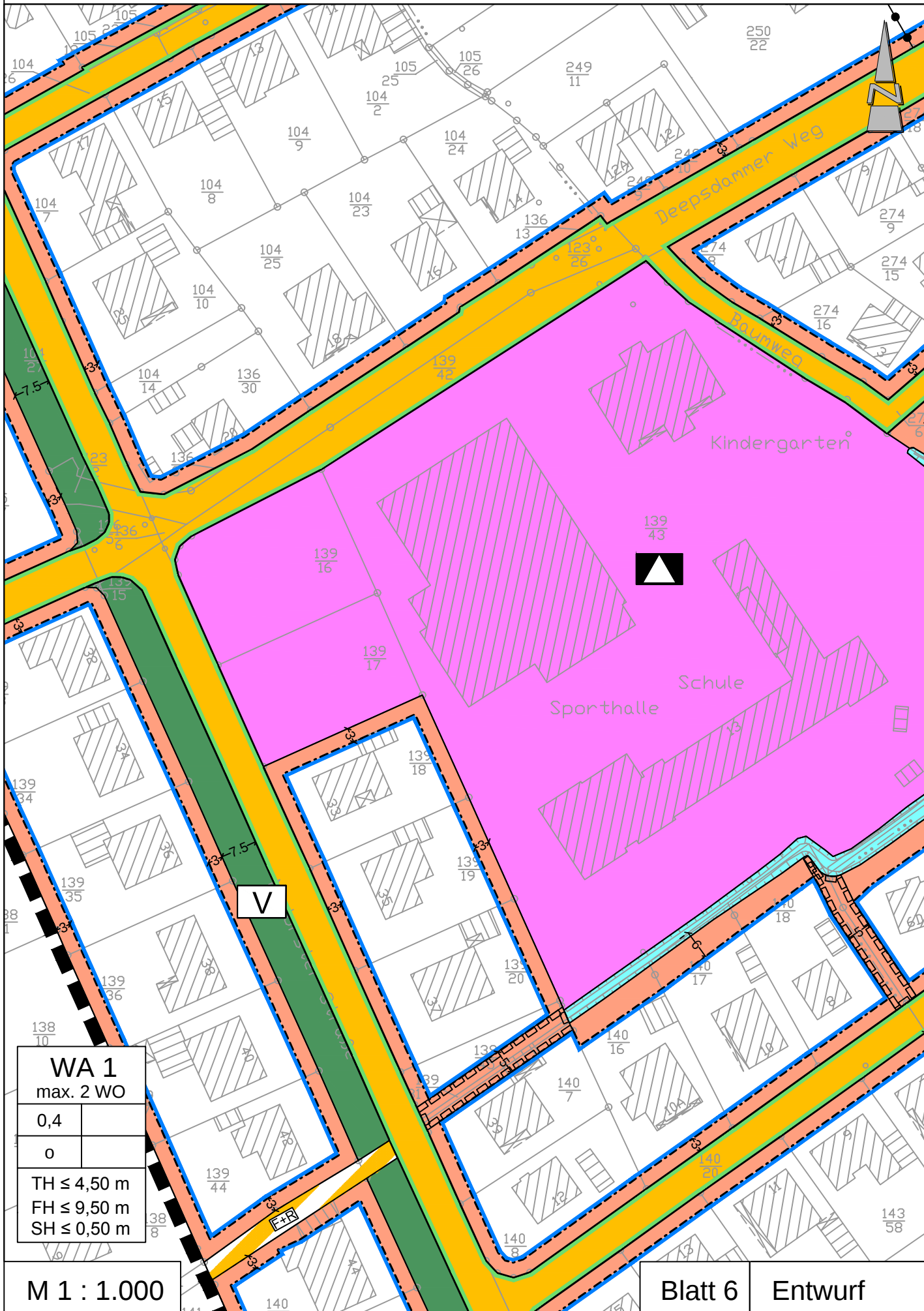
Blatt 5

Entwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften



WA 1

max. 2 WO

0,4

0

TH ≤ 4,50 m

FH ≤ 9,50 m

SH ≤ 0,50 m

M 1: 1.000

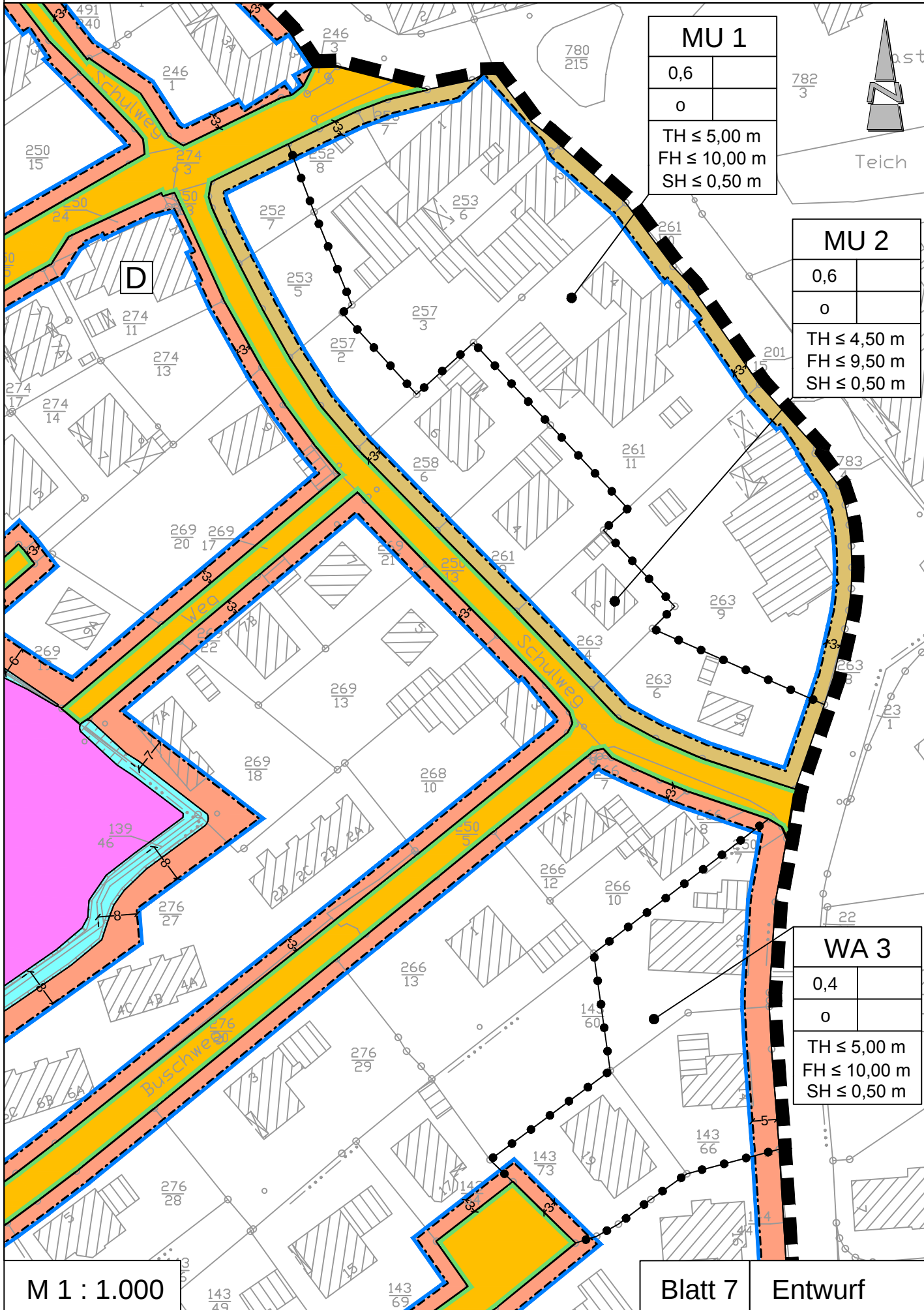
Blatt 6

Entwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

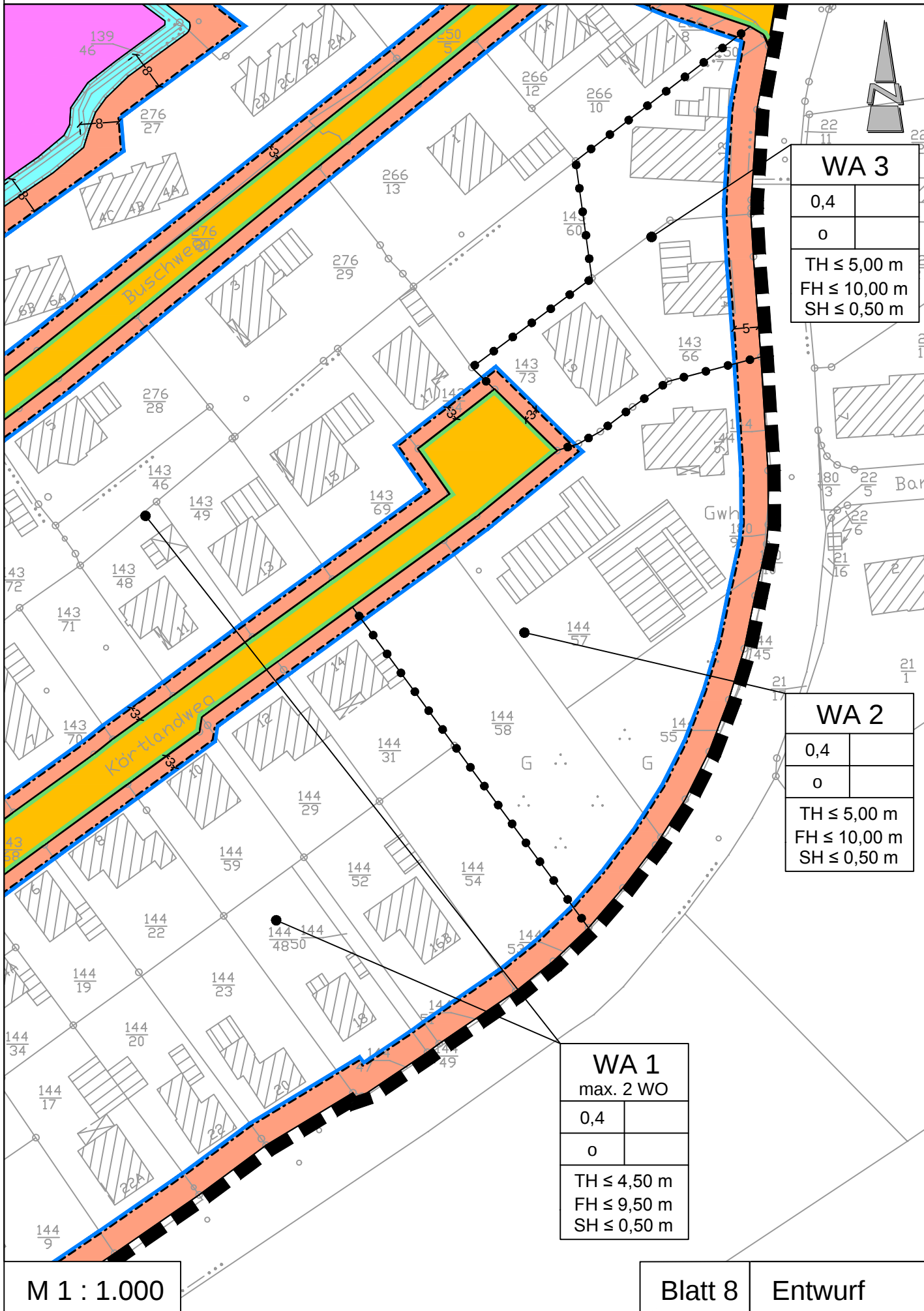
mit örtlichen Bauvorschriften



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

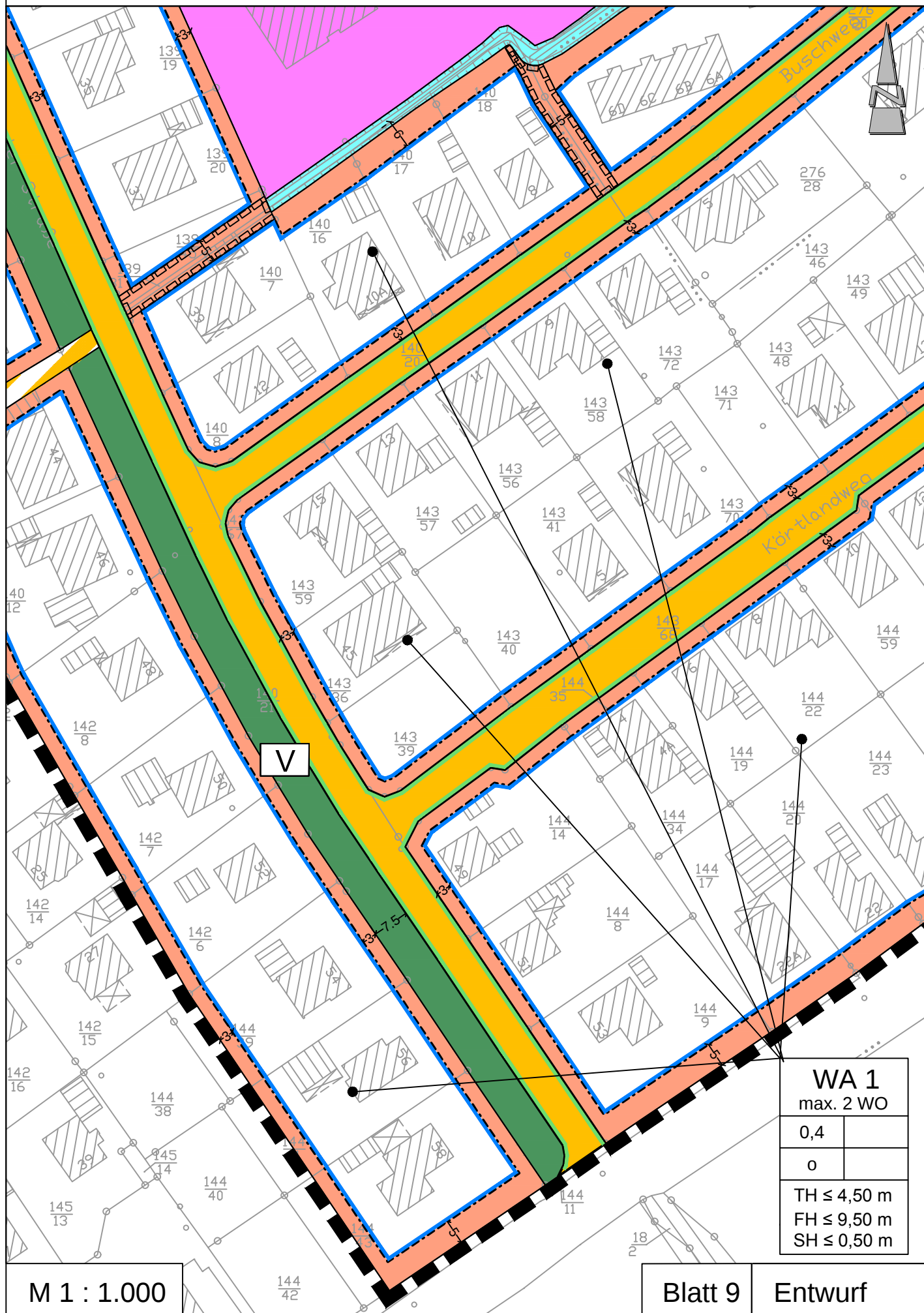
mit örtlichen Bauvorschriften



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)



Urbanes Gebiet (MU)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

TH ≤ 4,50 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z.B. 4,50 m

FH ≤ 9,00 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, z.B. 9,00 m

SH ≤ 0,50 m Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise



Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Schule

5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

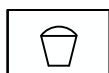
6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Verkehrsgrün



Zweckbestimmung: Spielplatz

Entwurf

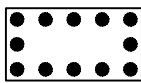
PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Wasserfläche, hier: Graben

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



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

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

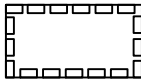


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturmerkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

10. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans



Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Schortens zu belastende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 4 (WA 1, 3, 4) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus oder mehrere Gebäude als Hausgruppe aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
4. Innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete 1 und 2 (MU 1-2) gem. § 6a BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a (3) BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
5. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
6. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).
7. Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie zulässig in der Zeit vom 1. März bis 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Entwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 "Sillenstede West" identisch.
2. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.
3. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Entwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 146 "Sillenstede West" liegt ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Baudenkmal (Wohn- und Wirtschaftsgebäude Schulweg 11). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
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. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
5. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im Wasserschutzgebiet III A des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.
6. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West" werden der Bebauungsplan Nr. S 2 "Sillenstede - West", rechtsgültig seit dem 02.10.1978, sowie dessen 1. und 2. vereinfachte Änderung und die 1. Änderung außer Kraft gesetzt.
7. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
8. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
9. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Entwurf