



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

### Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 9,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-  
über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fuß- und Radweg

### Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Zweckbestimmung:



Abwasser

### Grünflächen



Grünflächen

Zweckbestimmung:



Spielplatz

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Boden, Natur und Landschaft



Erhaltung von Bäumen



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

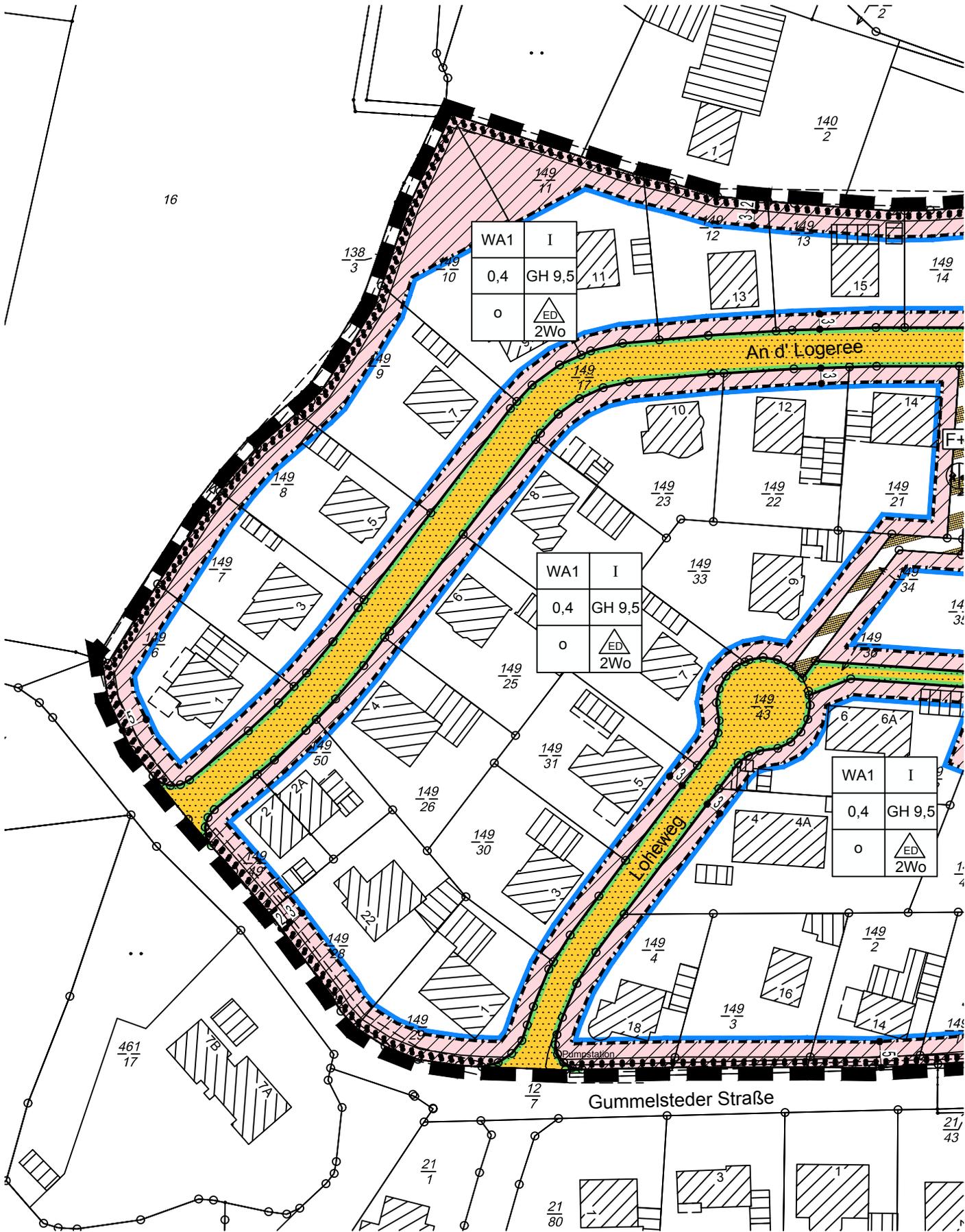
### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



WA1	I	
0,4	GH 9,5	11
o	ED	2Wo

WA1	I	
0,4	GH 9,5	
o	ED	2Wo

WA1	I	
0,4	GH 9,5	
o	ED	2Wo

An d' Logere

Loheweg

Gummelsteder Straße

Pumpstation

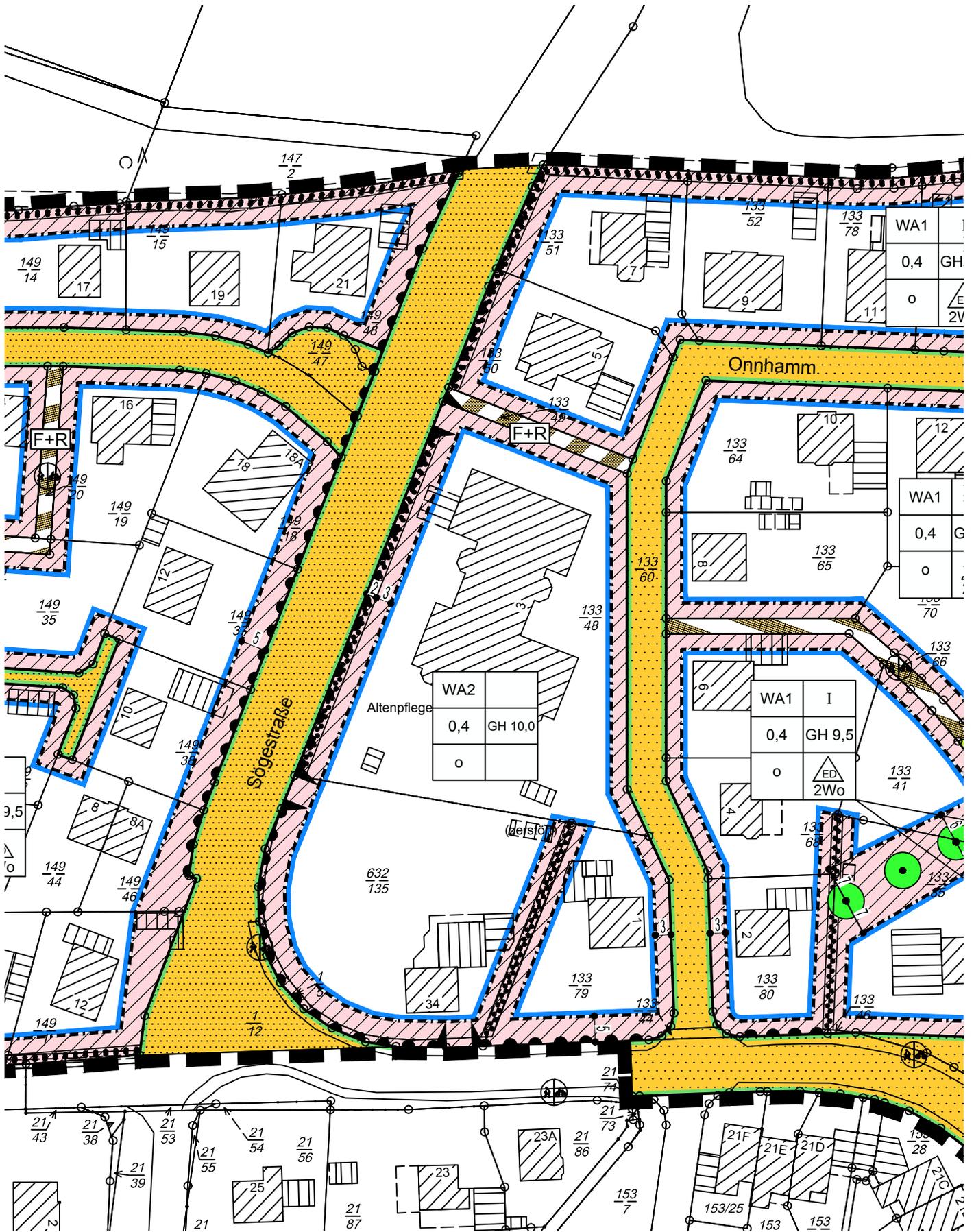
16

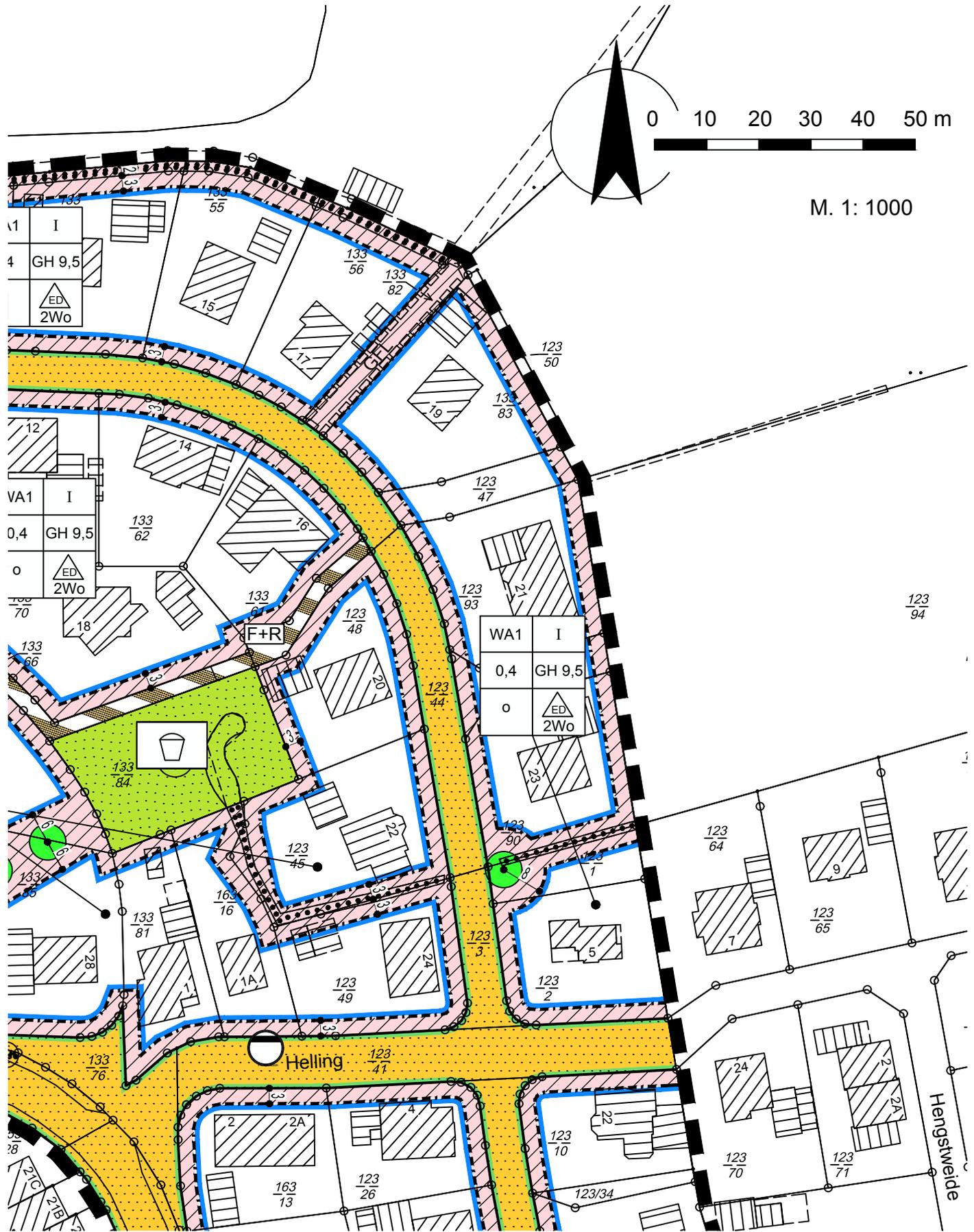
461/17

21/1

21/80

21/43





M. 1: 1000

1	I
4	GH 9,5
	ED 2Wo

VA1	I
0,4	GH 9,5
0	ED 2Wo

WA1	I
0,4	GH 9,5
0	ED 2Wo

Helling

Hengstweide



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

## 2. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

## 3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

## 4. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Von dieser Festsetzung sind Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Gebäudehöhe aufweisen, ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrer Gebäudehöhe dem Bestand angepasst sein. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

## 5. Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über Fahrbahnoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

## 6. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie offene Garagen (Carpports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht

- für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze,
- entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg,
- entlang von öffentlichen Grünflächen.

(gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Stadt Schortens festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## 8. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sowie die Laubgehölze innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind zu vermeiden. Bei ihrem Abgang ist bei festgesetzten Einzelbäumen auf dem Baugrundstück und sonst innerhalb der festgesetzten Flächen Ersatz in derselben Art vorzunehmen. Ggfs. vorhandene Gräben dürfen in ihrer Entwässerungsfunktion nicht beeinträchtigt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

## § 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung von geeigneten Dächern sind nur naturrote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

## § 2 Vorgärten

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.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

# HINWEISE

Es ist das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) anzuwenden.

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Es gilt die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes Nr. 147 „Sillenstede - Sögestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Bebauungsplan Nr. 60 „Sillenstede – Sögestraße“, rechtsgültig seit dem 17.03.2000. Die im Altplan geltenden Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von Gehölzbestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann ein fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.