Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Schortens diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Brumidik", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Schortens, den .....

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Gemarkung Schortens, Flur 16
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 14.02. 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Timo Nooitrust

Jever, den .....

Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Brumidik" wurde ausgearbeitet von:

Heimes | Stadtplanung + LandschaftsArchitektur

Sögestraße 21b,
26419 Schortens

Schortens, den .....

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 12.06.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Brumidik" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schortens, den .....

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schortens, den .....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat nach der Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Brumidik" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schortens, den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß §10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Brumidik" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Schortens, den .....

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, den .....

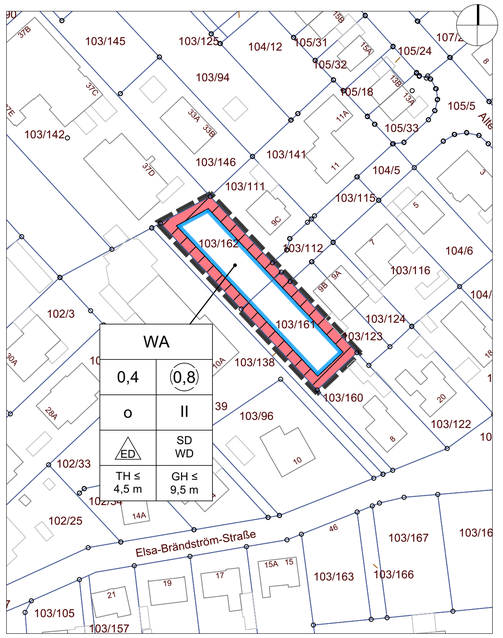
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Schortens, den .....

Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,5 m
GH ≤ 9,5 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD / WD — nur Satteldach und Walmdach zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO ist die Gebäudehöhe (GH) als Maximalmaß mit 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firsthöhe).
Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen (§ 18 (1) BauNVO).
Die maximale Traufhöhe (TH), Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut beträgt 4,50 m.

Die Angaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen, ausgebauten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

Geringfügige Überschreitungen der max. zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Antennen) sind zulässig.

3. Nebenanlagen
Im Geltungsbereich ist die Zulässigkeit von Garagen, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO eingeschränkt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese Anlagen entlang öffentlichen Straßen in einem Abstand von 3,00 m, gemessen von den Straßenbegrenzungslinen, nicht zulässig.

Rechtskraft
Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Brumidik" treten alle entgegenstehenden Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 22 außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser 2. Änderung ersetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich der örtl. Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22 „Brumidik“, 2. Änderung identisch.

Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer zulässig.

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-braun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012) oder schwarz- anthrazit (Nr. 7009-7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.

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. Bsp. 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 zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

Denkmalschutz

§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

Bodenfunde
(1) Wer in der Erde Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.

(2) Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Planungsbereich liegt in der Schutzzone III/A des Wasserwerkes Feldhausen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan

Baugesetzbuch
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

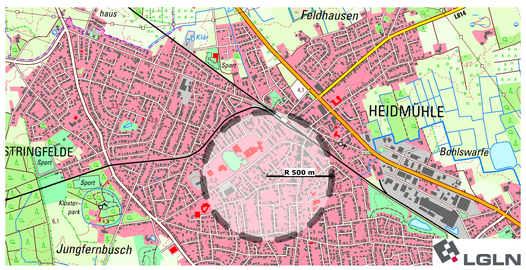
Baunutzungsverordnung
(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

STADT SCHORTENS
Landkreis Friesland

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Brumidik"

Verfahren gem. § 13 BauGB
M. 1:1.000



Übersichtsplan M. 1: 25.000

Satzungsbeschluss

Heimes | Stadtplanung + LandschaftsArchitektur

Sögestraße 21b
26419 Schortens

Tel.: 04423 991760
E-Mail: info@heimes.biz
Internet: www.heimes.biz