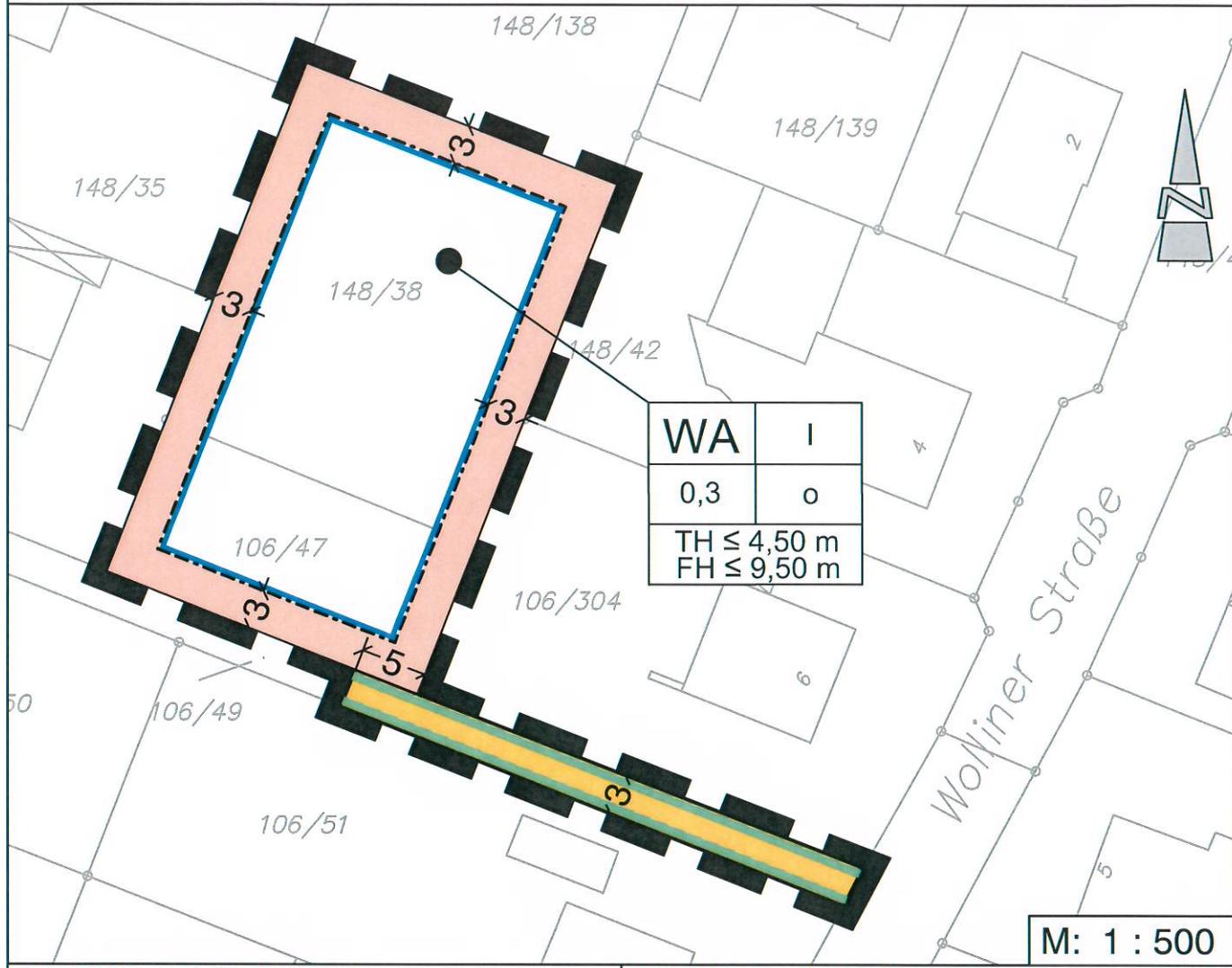


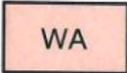
Stadt Schortens

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 V "Klosterneuland/ Helgolandstr."



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



WA

allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,50 m Traufhöhe (TH) ≤ 4,50 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzungen

FH ≤ 9,50 m Firsthöhe (FH) ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzungen

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Stadt Schortens

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 V "Klosterneuland/ Helgolandstr."

gem. § 13a BauGB

Entwurf

Januar 2016

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 9116-30

Fax 9116-40



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

- a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
- b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte.
Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen usw.) überschritten werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11V überein.
2. Die Hauptdächer im allgemeinen Wohngebiet sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 30° und höchstens 50° auszubilden. Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von jeweils 36 m² sind auch Flachdächer zulässig. Für Gebäudeteile und Vorbauten, wie z.B. Wintergärten, Erker, Loggien, Veranden und Überdachungen von Freisitzen, werden keine Dachneigungen festgesetzt.

NACHRICHTLICHE 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 nach § 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 Bodenverureinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
4. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde zustimmen.
5. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.