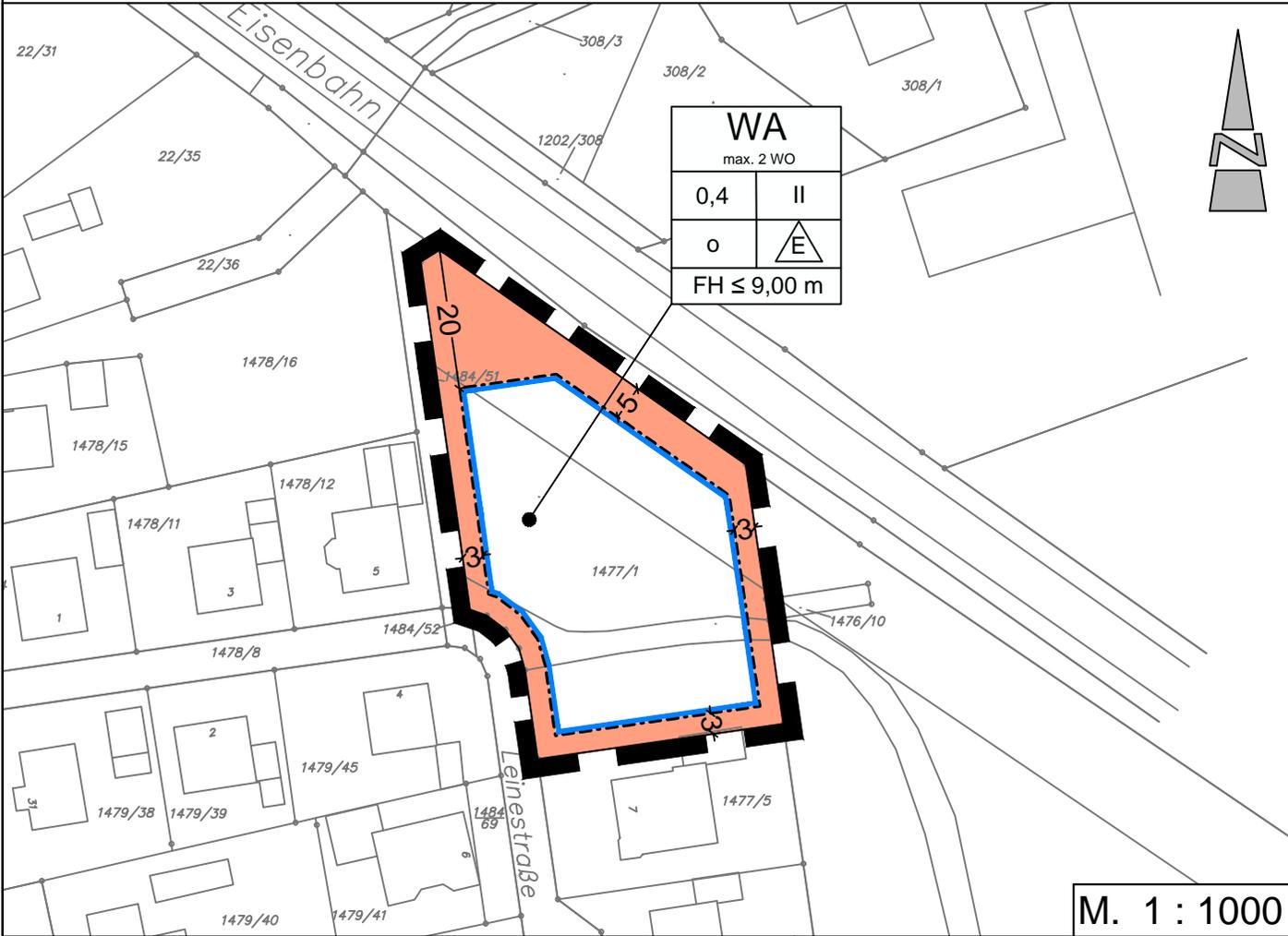


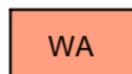
Stadt Schortens

3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 41 "Hohe Gast / Nord"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

FH ≤ 9,00 m Firsthöhe (FH) ≤ 9,00 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzungen

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Stadt Schortens

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord" gem. § 13a BauGB

Entwurf

Januar 2016



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte.

4. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.
5. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

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 A des Wasserwerkes Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzonverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde zustimmen.
5. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.