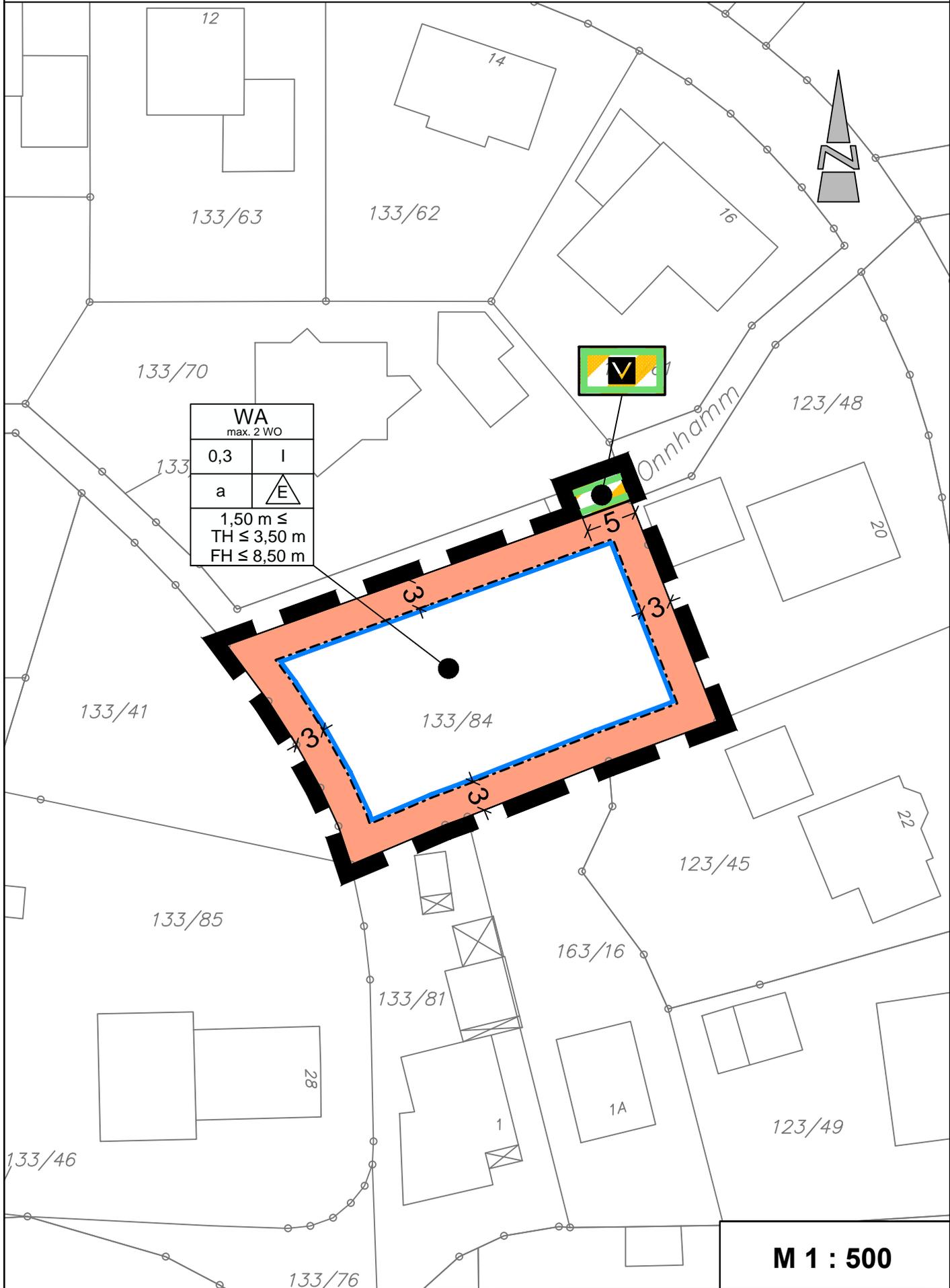


Stadt Schortens

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 60
"Sillenstede / Soegestraße"

Entwurf, Januar 2016



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1,50 m ≤
TH ≤ 3,50 m

Traufhöhe (TH) mind. 1,50 m und max. 3,50 m, Höhen-
bezugspunkte siehe textl. Festsetzungen

FH ≤ 8,50 m

Firsthöhe (FH) ≤ 8,50 m, Höhenbezugspunkte siehe
textl. Festsetzungen

3. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

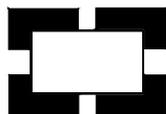


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Bebauungsplanänderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO 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:

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

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte.

4. In der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude als Einzelhäuser bis zu einer Länge von max. 25,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
5. Je Baugrundstück ist eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO zulässig.
6. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 BauNVO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 überein.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel- oder Walmdach bei einer Dachneigung von 30°- 50° zu errichten. Mansarddächer sind nicht zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder einem Pultdach mit weniger als 30° Dachneigung zulässig.
3. An Materialien für die Dacheindeckung sind ausschließlich zugelassen: Rote oder rotbraune Dachziegel entsprechend dem Farbbregister RAL 840- HR der Ziffern 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 8001-8004 und 8012. Nicht zulässig sind glasierte oder glänzende Materialien. Geringfügige Farbabweichungen sind möglich. Grasdächer und Sonnenkollektoren werden zugelassen.
4. Mindestens 80% des sichtbaren Außenmauerwerks der Gebäude, nach Abzug der Fenster, ist in Ziegelmaterial mit rotem bis rotbraunem Farbton bzw. rotblauem Farbton Farbbregister RAL 840- HR der Ziffern 2001, 2002, 3000-3003, 3011, 3013, 8001-8004 und 8012 herzustellen. Geringfügige Farbabweichungen sind möglich.

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. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.