

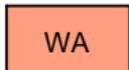
# Stadt Schortens

## 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße"



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



WA

allgemeines Wohngebiet (WA)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0, 3

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I

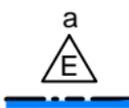
TH ≤ 3,50 m

Traufhöhe (TH) ≤ 3,50 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzungen

FH ≤ 8,50 m

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

## 3. Bauweise, Baugrenzen



a

abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

## 5. Grünflächen



private Grünfläche

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

# Stadt Schortens

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße"

gem. § 13a BauGB

Entwurf

Januar 2016



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

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte.

4. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude als Einzelhäuser bis zu einer Länge von max. 18,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
5. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 überein.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 35°-55° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche  $\leq 75$  qm sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme und Wintergärten.

3. Die Dacheindeckung der gereinigten Dachflächen ist aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis dunkelbraunen Farben auszuführen. Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50% der Dachfläche installiert werden.
4. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen herzustellen. Alternativ hierzu sind die Errichtung von Holzgebäuden sowie die Kombination von Mauerwerk und Holz zulässig. Erfolgt eine farbige Gestaltung der Holzfassaden, sind rote bis rotbraune Farben zu wählen.

## 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.