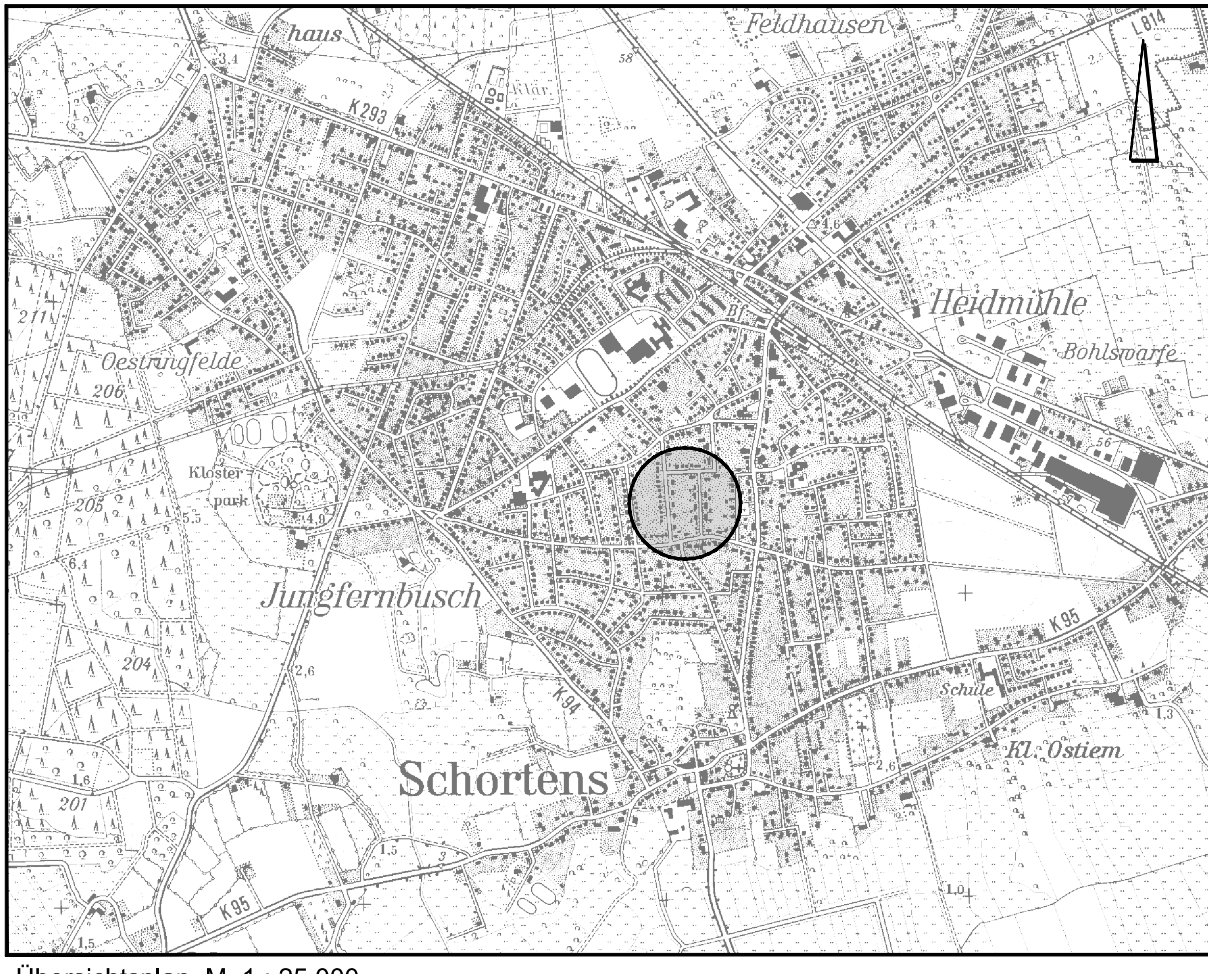
Stadt Schortens

Landkreis Friesland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56

"Danziger Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

August 2016 ENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Es gilt die BauNVO 1990

Planunterlage Stadt Schortens
BP 56, 1. Änderung
Gemarkung Schortens
Flur 16
Maßstab 1 : 500

WA	I
0,4	GH≤ 9,50m
a2	E

WA	I
0,4	GH≤ 9,50m
o	ED

WA	I
0,3	GH≤ 9,50m
a1	E

WA	I
0,3	GH≤ 9,50m
a1	E

WA	I
0,4	GH≤ 9,50m
a2	E

W III/A

W III/B

Elsa-Brändström-Straße

Danziger Straße

Emder Straße

Lübecker Straße

Elbinger Weg

Marienburger Straße

GFL

Örtliche Bauvorschriften

1. **Geltungsbereich**

   Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Danziger Straße“, 1. Änderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

2 **Dachform und Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet**

   Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern zu errichten. Die Neigung der Dachflächen der Hauptkörper darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 45° betragen. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 (3) NBauO.

3. **Dacheindeckung**

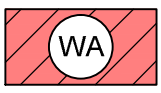
   Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel oder Dachsteine aus Beton oder Ziegel zulässig. Glasierte (engobierte) Ziegel sind unzulässig.

0 50 100m

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH≤ 9,00m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

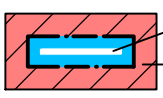
nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a_1 — Abweichende Bauweise (Länge bis 14m)

a_2 — Abweichende Bauweise (Länge bis 20m)

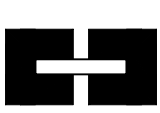
Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



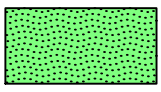
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

9. Grünflächen

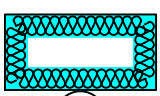


Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

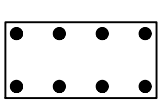


Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen

Wasserschutzgebiet W III/A und W III/B

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Baum



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

a) Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die folgenden innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

b) Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind die folgenden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Bauweise / Gebäudehöhe / überbaubare Grundstücksfläche

a) Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

Ergänzend hierzu wird gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet die Bauweise abweichend festgesetzt mit der Maßgabe folgender maximaler Gebäudelängen: a1 = 14 m, a2 = 20 m.

b) Die Gebäudehöhe ist als Maximalmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist die Firsthöhe des Gebäudes mittig gemessen zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

c) Zwischen der vorderen Baugrenze der Baugrundstücke sowie der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Errichtung von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen.

(2) Innerhalb eines Radius von 5,00 m ab dem jeweiligen Stammfuß der festgesetzten Bäume gemessen, sind Erdarbeiten, Versiegelungen sowie die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial auszuschließen.

(3) Ab einem Radius von 5,00 m ab dem jeweiligen Stammfuß der festgesetzten Bäume gemessen ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Carports/Garagen bis zu einer Höhe von 4 m zulässig sofern diese keine wurzelschädigenden Fundamentarbeiten erfordern.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäß-scherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

2. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation). Die Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Erdarbeiten sind frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen; die erforderlichen Schutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten.

3. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen III A und III B des Wasserwerkes Feldhausen. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Wilhelmshaven – Stadtwerke – in Feldhausen sind zu beachten.