

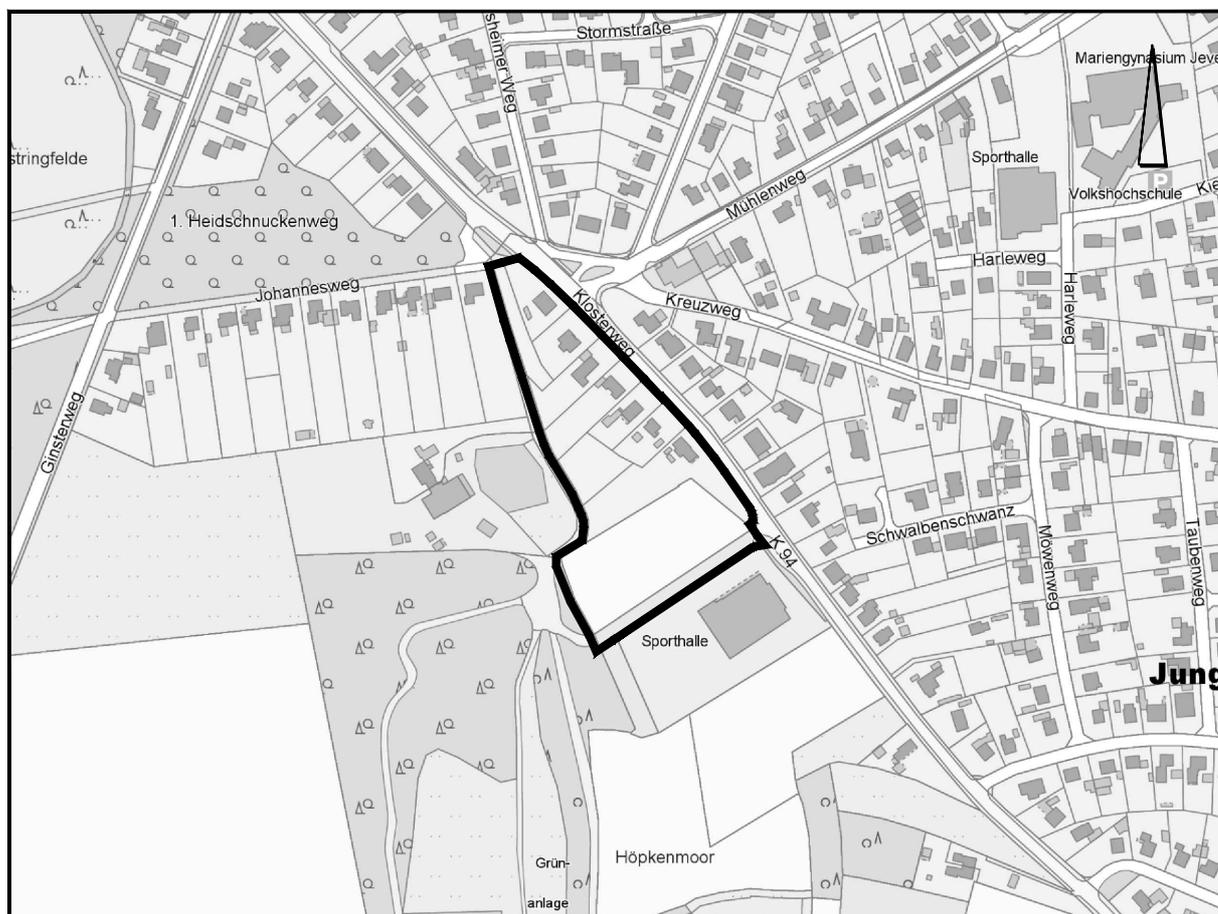
Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 138

"Östlich Huntsteert"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung,
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Januar 2019

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

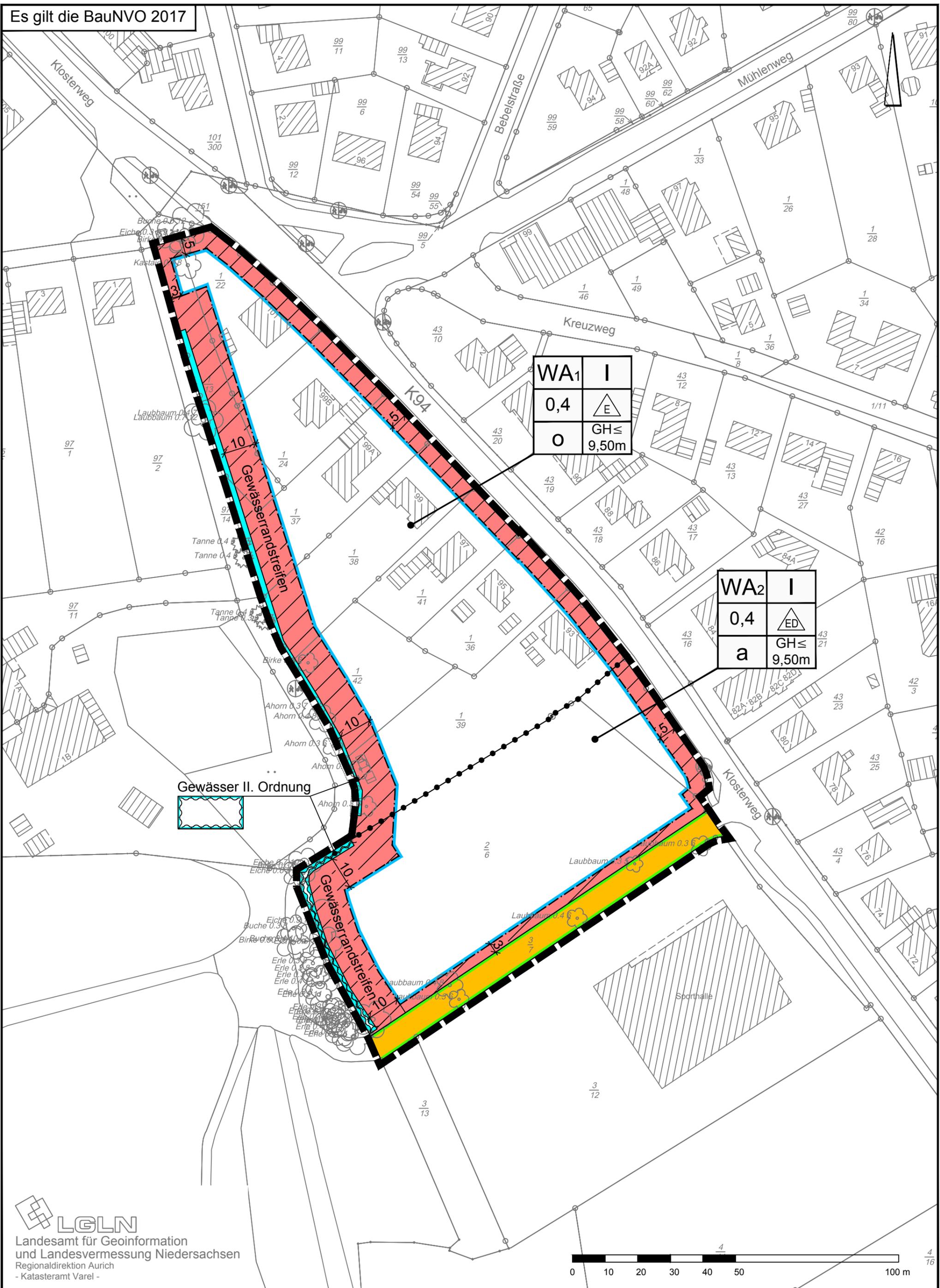
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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



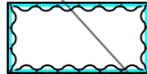
Es gilt die BauNVO 2017



WA ₁	I
0,4	△ _E
O	GH ≤ 9,50m

WA ₂	I
0,4	△ _{ED}
a	GH ≤ 9,50m

Gewässer II. Ordnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

$\text{GH} \leq 9,5\text{m}$ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

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



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Gewässer II. Ordnung)

15. Sonstige Planzeichen



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 im gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet WA2 die Bauweise abweichend festgesetzt mit der Maßgabe folgender maximaler Gebäudehöhen: a = 14 m.
- b) Die Gebäudehöhe ist als Maximalmaß mit 9,50 m 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 (§ 18 (1) BauNVO).
Geringfügige Überschreitungen der max. zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,0 Meter sind zulässig.
- 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 auf maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit begrenzt.

4. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen östlich des Entwässerungsgrabens ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Carports/Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

1. Denkmalschutz

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 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 Schutzzone III B des Wasserwerkes Feldhausen der GEW. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Wilhelmshaven – Stadtwerke – in Feldhausen sind zu beachten.

4. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum besonderen Artenschutz sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Die im Rahmen des Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. So sind Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze (z.B. Bauzeiten, nicht überbaubare Grundstücksbereiche, Kontrollen von Brut- und Quartiersvorkommen) einzuhalten und zur Aufrechterhalten der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind ggf. erforderlich werdende Quartiers- und Nisthilfen anzubringen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 138 „Östlich Huntsteert“ 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. Material Dacheindeckung und Fassaden

Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel oder Dachsteine aus Beton oder Ziegel zulässig. Glasierte und reflektierende Ziegel sowie metallische und metallisch wirkende Oberflächen sind unzulässig.

Fassadenflächen mit metallischen und metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig