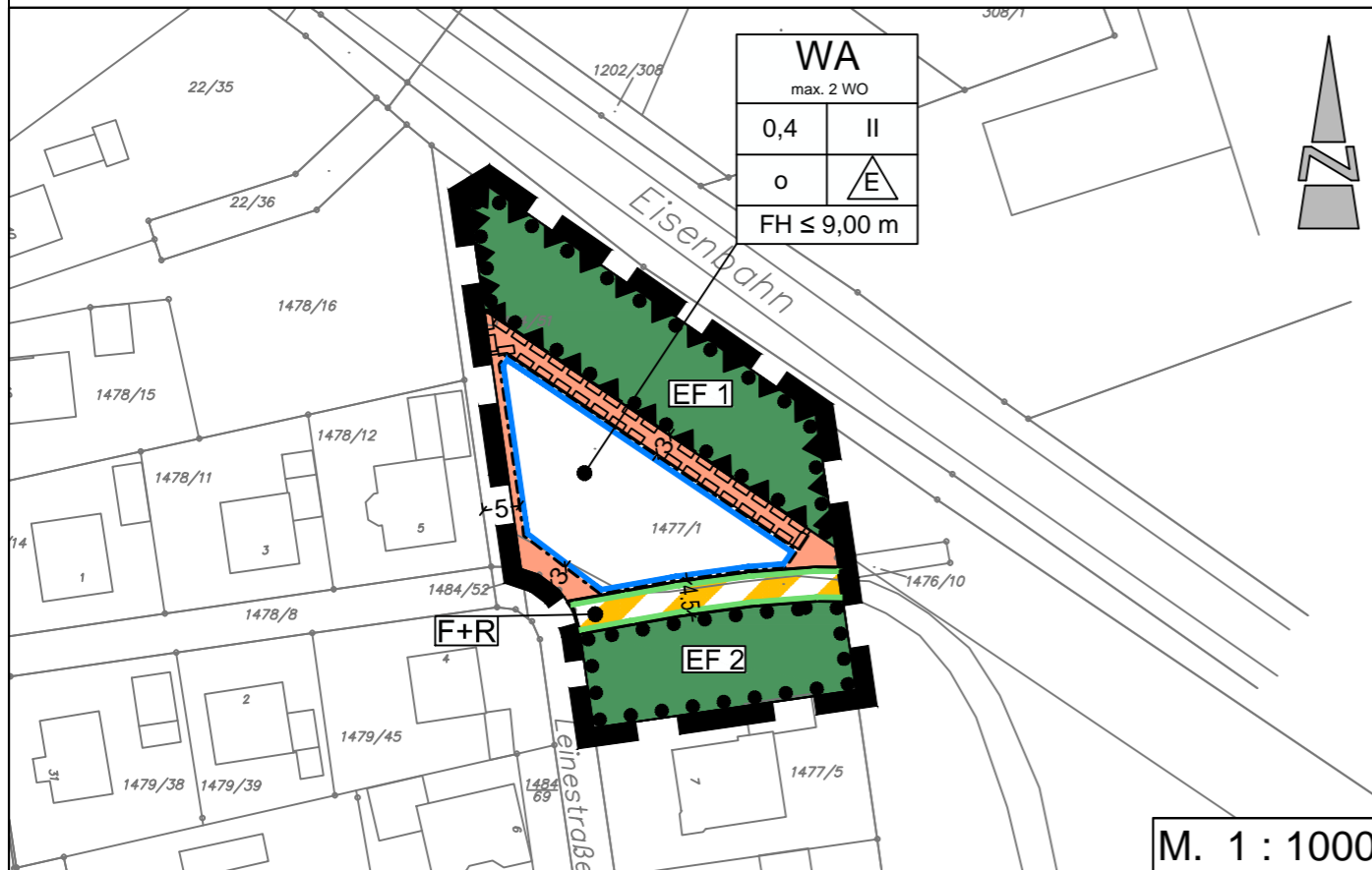


Stadt Schortens

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte

Oberer Bezugspunkt: Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (EF 1) gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (EF 2) gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Der innerhalb der Fläche vorhandene Graben ist zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist der vorhandene Lärmschutzwall zu erhalten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB darf weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- 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.
- 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.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzoneverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde zustimmen.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

Schortens,
Bürgermeister

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Schortens die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

Schortens,

.....
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 23.01.2017

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 16.10.2014 die Aufstellung der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 14.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens,

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 05.04.2016 nach Erörterung dem Entwurf der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 14.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord" hat mit Begründung vom 23.05.2016 bis zum 22.06.2016 öffentlich ausgelegen.

Schortens,

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 08.12.2016 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Schortens,

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord" ist gem. § 10 (3) BauGB am 31.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord" ist damit am 31.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

Schortens,

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens,

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Hohe Gast / Nord" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schortens,

.....
Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 500,
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenden Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 (3) NVermG).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, 25.01.2017

.....

ÖbVI Dirk Menger als Abwickler
des ÖbVI Jannes Vredenburg a. D. (Siegel)

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)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

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

Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (EF)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 9116-30 Fax 9116-40

