

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe, wie die Betriebe des Behälterbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Punkt 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhen gemäß § 18 BauNVO**
Die Firsthöhe darf 9,5 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 6,0 m nicht überschreiten. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,5 m nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt der Schnittpunkt der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes. Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude sind von den Höhenfestsetzungen ausgenommen.
- Einzel- und Doppelhäuser, Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.
- Bauweise - Gebäudelängen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
Es gilt die abweichende Bauweise (a), danach darf die Baulänge von 20 m nicht überschreiten.
Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen u. überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker u. a. untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 (3) Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 12 BauNVO**
Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, gemessen von der Grundstücksgrenze der Straßenverkehrsflächen sind Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind standortgerechte Gehölzanzpflanzungen (Baum-Strauchhecken) aus heimischen Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Zu verwendende Pflanzarten: Bäume: Spitz-Ahorn, Schwarz-Erle, Birke, Hain-Buche, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Eberesche, Sträucher: Roter Hartnagel, Haselnuss, Zweigfelliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere, Qualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm. Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

Örtliche Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich der örtl. Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 94 „Brauerwiesen“, 1. Erweiterung identisch.

- Dacheindeckungen**
Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geeigneten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierete und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-braun (Nr. 2001,2002,3000,3002,3003,3013,3016,8004,8012) oder schwarz- anthrazit (Nr. 7009-7016,7021,7024,9005,9007,9011,9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.
- Vorgartenbereiche**
Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unverseigt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.Bsp. Kies) ist zu 25 % zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.
- Ordnungswidrigkeiten**
Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften: Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

- Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan**
 - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
 - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Altlasten**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altstandorte zutage treten, sind unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Kampfmittel**
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist das Ordnungsamt, die Polizei oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.
- Artenschutz**
Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Wasserschutzzone**
Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Feldhausen. Es ist die Schutzzoneverordnung einzuhalten.
- DIN-Normen**
Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat die Stadt Schortens den Bebauungsplan Nr. 94 „Brauerwiesen“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Schortens, den _____

Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Brauerwiesen“ nach § 13b BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Schortens, den _____
Der Bürgermeister i.A.
- Plangrundlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 **LGLN**
Landesamt für Vermessung, Kataster und Geoinformation
Niedersächsisches Landesverwaltungsamt
Lageplan
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). 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.
Varel, den _____
Katasteramt Varel

(Unterschrift)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhoben
Oldenburg, den 25.05.2022
Im Technologiepark Nr. 4
26125 Oldenburg
T 04125 998 403 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
- Öffentliche Auslegung**
Die Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Brauerwiesen“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Schortens, den _____
Der Bürgermeister i.A.
- Eingeschränkte Beteiligung**
Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Schortens, den _____
Der Bürgermeister i.A.
- Satzungsbeschluss**
Die Stadt Schortens hat den Bebauungsplan Nr. 94 „Brauerwiesen“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Schortens, den _____
Der Bürgermeister i.A.
- Inkrafttreten**
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 94 „Brauerwiesen“ ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Schortens, den _____
Der Bürgermeister i.A.
- Verletzung von Vorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 94 „Brauerwiesen“ nicht geltend gemacht worden.
Schortens, den _____
Der Bürgermeister i.A.
- Beglaubigungsvermerk**
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Schortens, den _____
Der Bürgermeister i.A.

Planzeichenerklärung

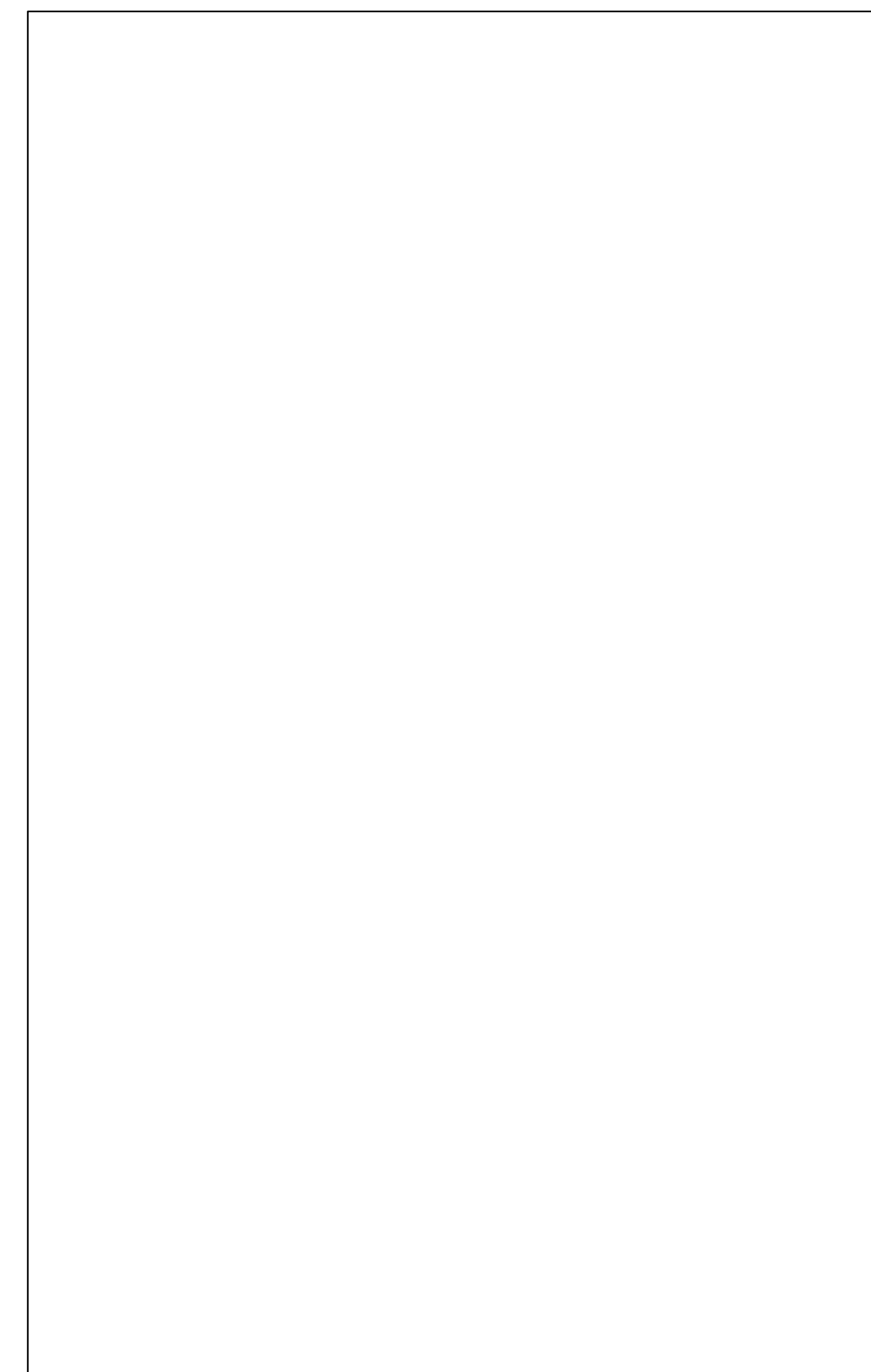
I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Wohnbauflächen
 - überbaubare Grundstücksflächen
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. FH: 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß
 - Einzel- und Doppelhäuser
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsfläche**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Hochwasserrückhaltegraben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Blank page for additional notes or signatures.

Blank page for additional notes or signatures.



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 94 "Brauerwiesen"

1. Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

- Entwurf -
M. 1 : 1.000