

Stadt Schortens

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



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 ≤ 75 qm sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme und Wintergärten.

3. Die Dacheindeckung der geeigneten 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 Bodenverunreinigungen 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.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und d. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie d. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in d. jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Schortens die 2. vereinfachte Änd. des Bebauungsplanes Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den textl. Festsetzungen sowie der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften.

Schortens,

..... (Siegel)
Bürgermeister

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 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße" 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 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße" 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 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße" hat mit Begründung vom 23.05.2016 bis zum 22.06.2016 öffentlich ausgelegt.

Schortens,

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat die 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße" 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 beigefügt.

Schortens,

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße" ist gem. § 10 (3) BauGB am 31.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße" ist damit am 31.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

Schortens,

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens,

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße" 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 übertragenen 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)



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

 abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze


4. Verkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 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

7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Stadt Schortens

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 101 "Sillenstede / Georg-Janßen-Straße"
gem. § 13a BauGB

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 9116-30 Fax 9116-40

