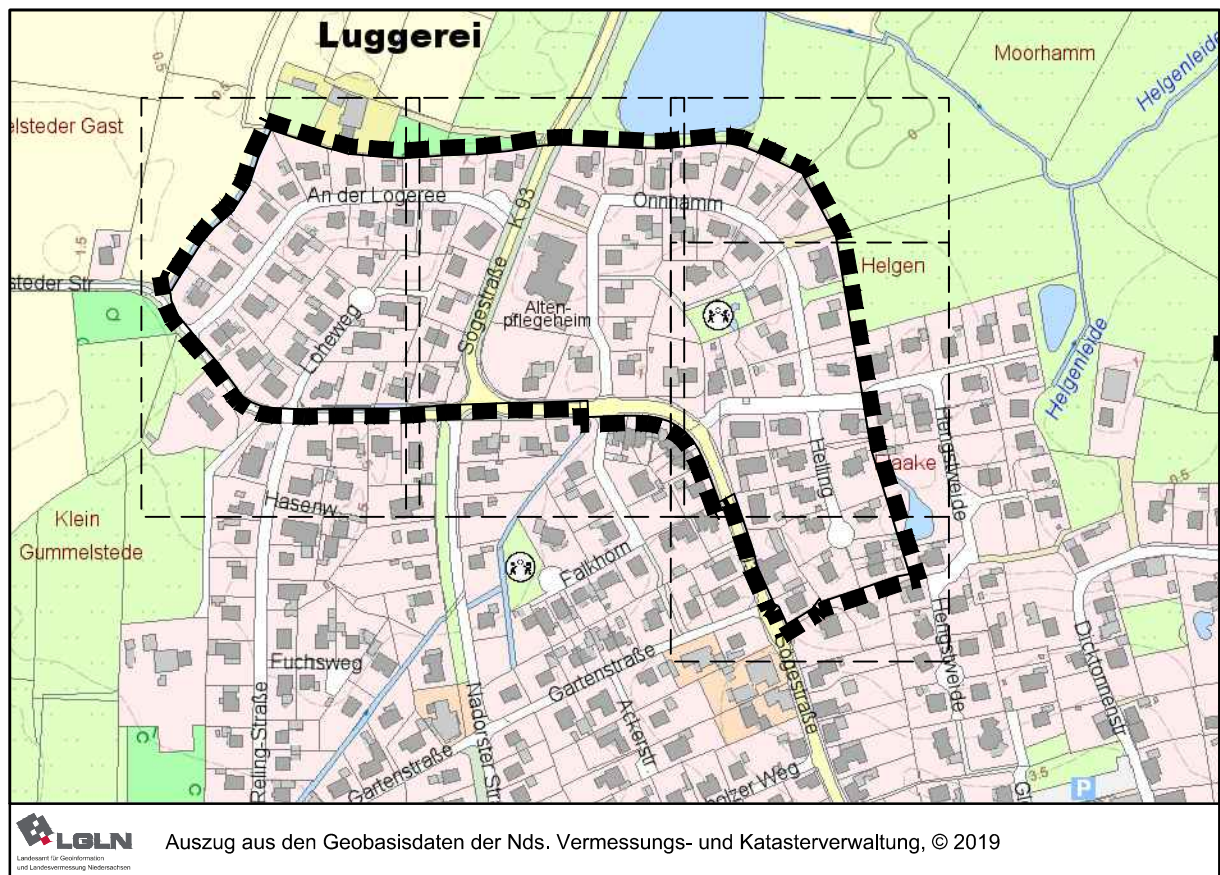


Stadt Schortens

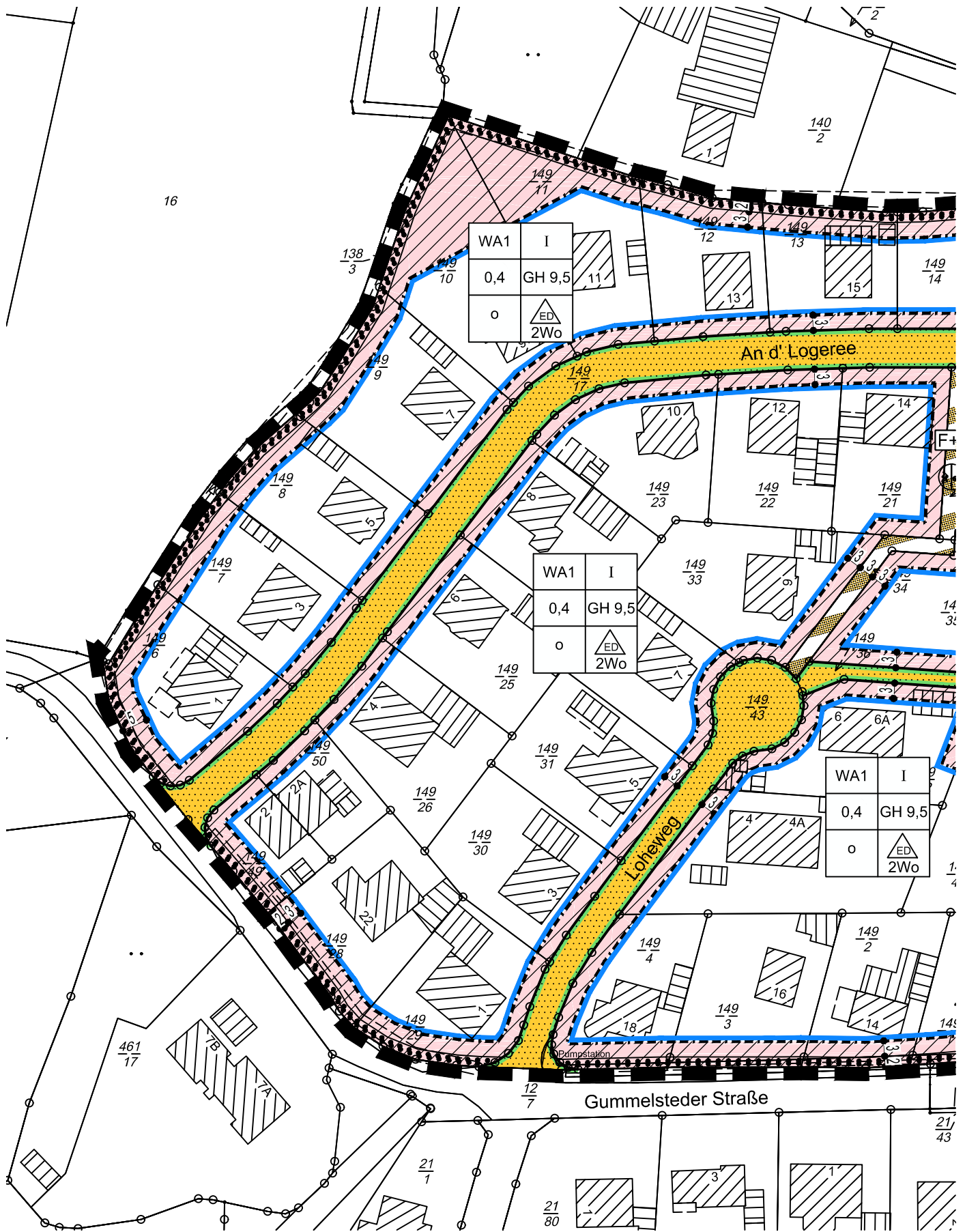
Bebauungsplan Nr. 147

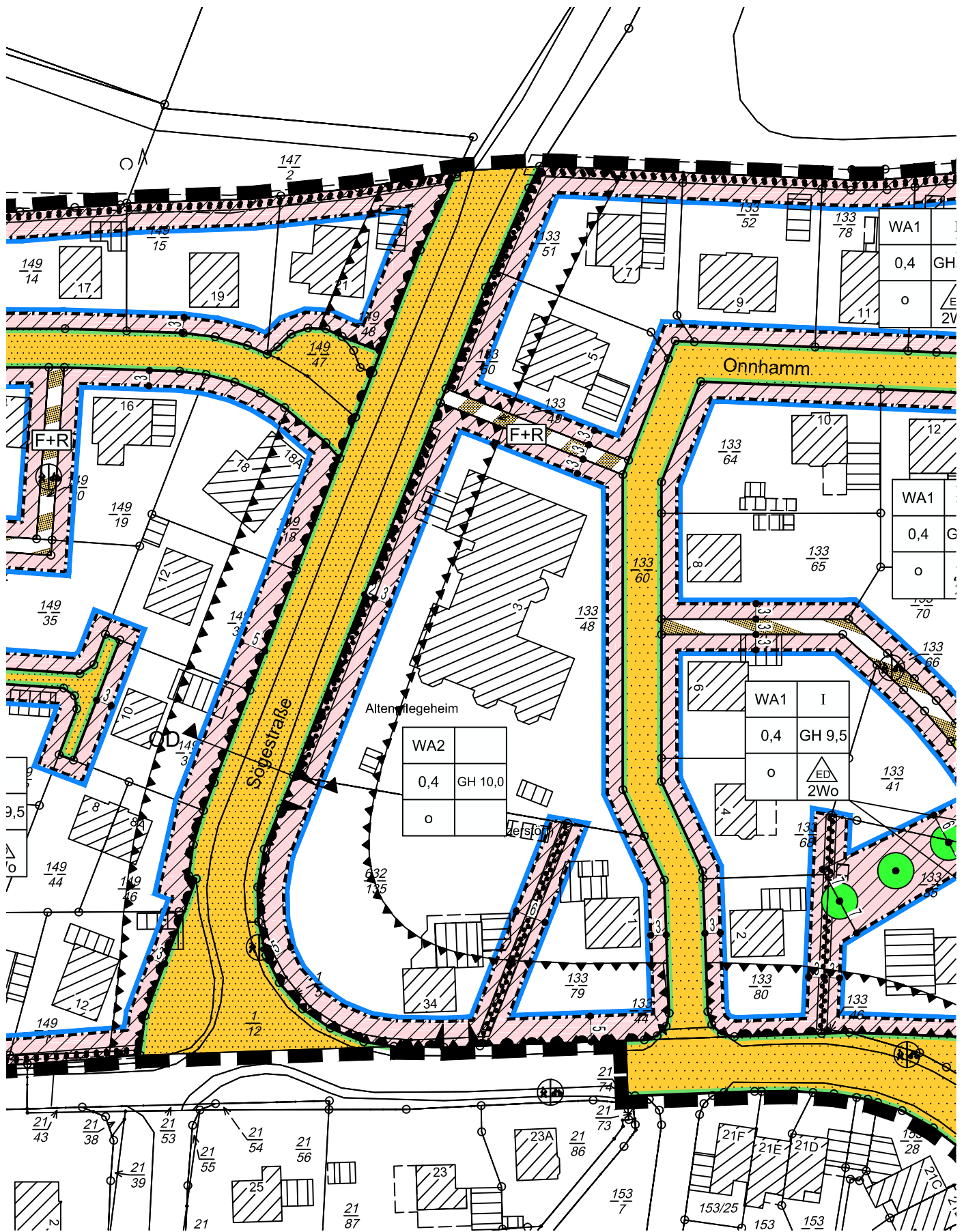
"Sillenstede - Sögestraße"

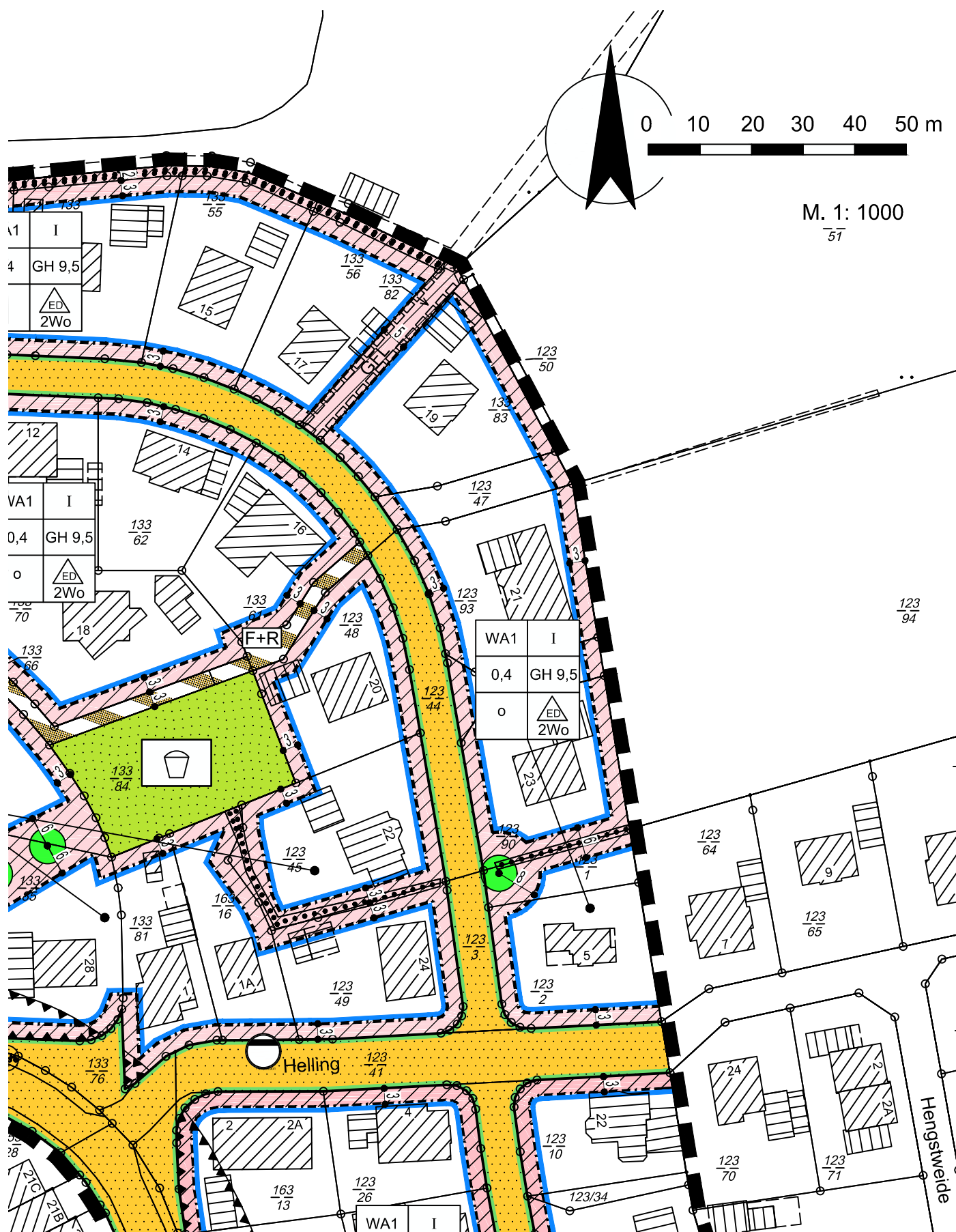
mit örtlichen Bauvorschriften

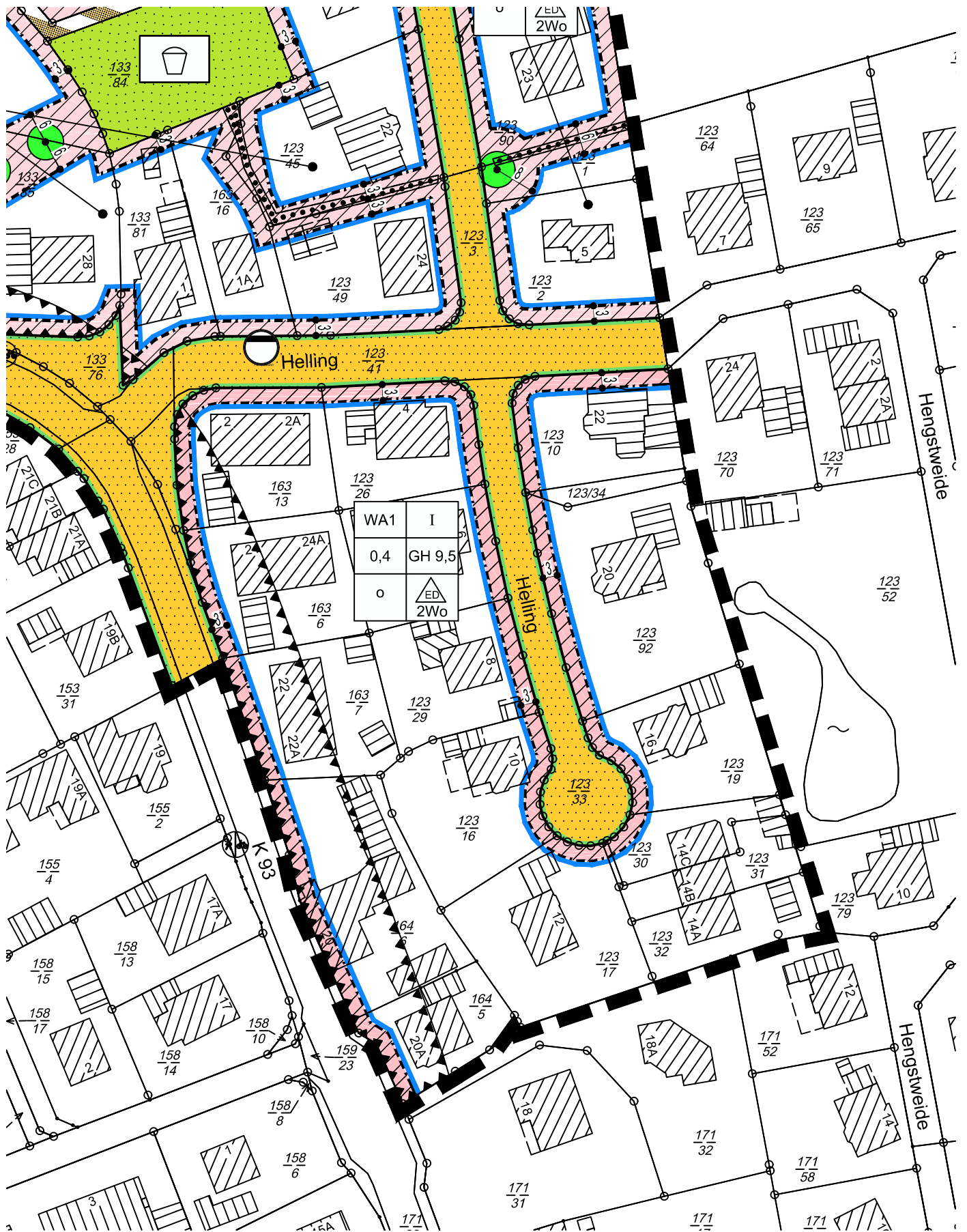


Übersichtsplan: 1 : 5000









PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 9,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

 nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

 Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

 Einfahrtbereich

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Zweckbestimmung:

 Abwasser

Grünflächen

 Grünflächen

Zweckbestimmung:

 Spielplatz

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft

 Erhaltung von Bäumen

 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-
einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

 Ortsdurchfahrt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO

- Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

4. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Von dieser Festsetzung sind Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Gebäudehöhe aufweisen, ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrer Gebäudehöhe dem Bestand angepasst sein. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

5. Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über Fahrbahnoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

6. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht

- für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze,
- entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg,
- entlang von öffentlichen Grünflächen.

(gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

7. Passiver Lärmschutz

Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume), müssen je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen.

Dabei sind für Schlafräume Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes jederzeit sicherstellen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	30	30

Die Maßgeblichen Außenlärmpegel können dem schalltechnischen Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes der I+B Akustik GmbH (Stand 17.09.2021) entnommen werden können. Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB – Schritten herangezogen werden.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Sögestraße (K 93) abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Stadt Schortens festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sowie die Laubgehölze innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind zu vermeiden. Bei ihrem Abgang ist bei festgesetzten Einzelbäumen auf dem Baugrundstück und sonst innerhalb der festgesetzten Flächen Ersatz in derselben Art vorzunehmen. Ggfs. vorhandene Gräben dürfen ihre Entwässerungsfunktion nicht verlieren und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Entlang der Gummelsteder Straße darf je Grundstück max. eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 5m hergestellt werden; der Graben ist im Bereich der Überwegung zu verrohren. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur naturrote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

§ 2 Vorgärten

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes ist das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807) zugrunde.

Es gilt die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1808).

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes Nr. 147 „Sillenstede - Sögestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Bebauungsplan Nr. 60 „Sillenstede – Sögestraße“, rechtsgültig seit dem 17.03.2000. Die im Altplan geltenden Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von Gehölzbestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann ein fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.