

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 der Baugesetzgebung (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Schortens diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Schortens, den
Siegel
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung“



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.08.2023). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Varel,
LGLN - Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel

2. Planverfahren
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert
Rosenthalstraße 1
26529 Marienheide

(Unterschrift)
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am XXX.XX.20XX die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XXX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens, den
Siegel
Der Bürgermeister

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am XXX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" ist durch öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Schortens in der Zeit vom XXX.XX.20XX bis XXX.XX.20XX stattgefunden. Darüber hinaus wurden die Vorentwurfsplanungen auf der Homepage der Stadt Schortens im Internet veröffentlicht.

Schortens, den
Siegel
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am XX.XX.20XX den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 11 i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" und der Begründung haben vom XX.0X.20XX bis einschließlich XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.XXXX.de eingestellt.

Schortens, den
Siegel
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schortens hat dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.20XX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Schortens, den
Siegel
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Friedland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Steensweg-Nord" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am XXX.XX.20XX rechtskräftig geworden.

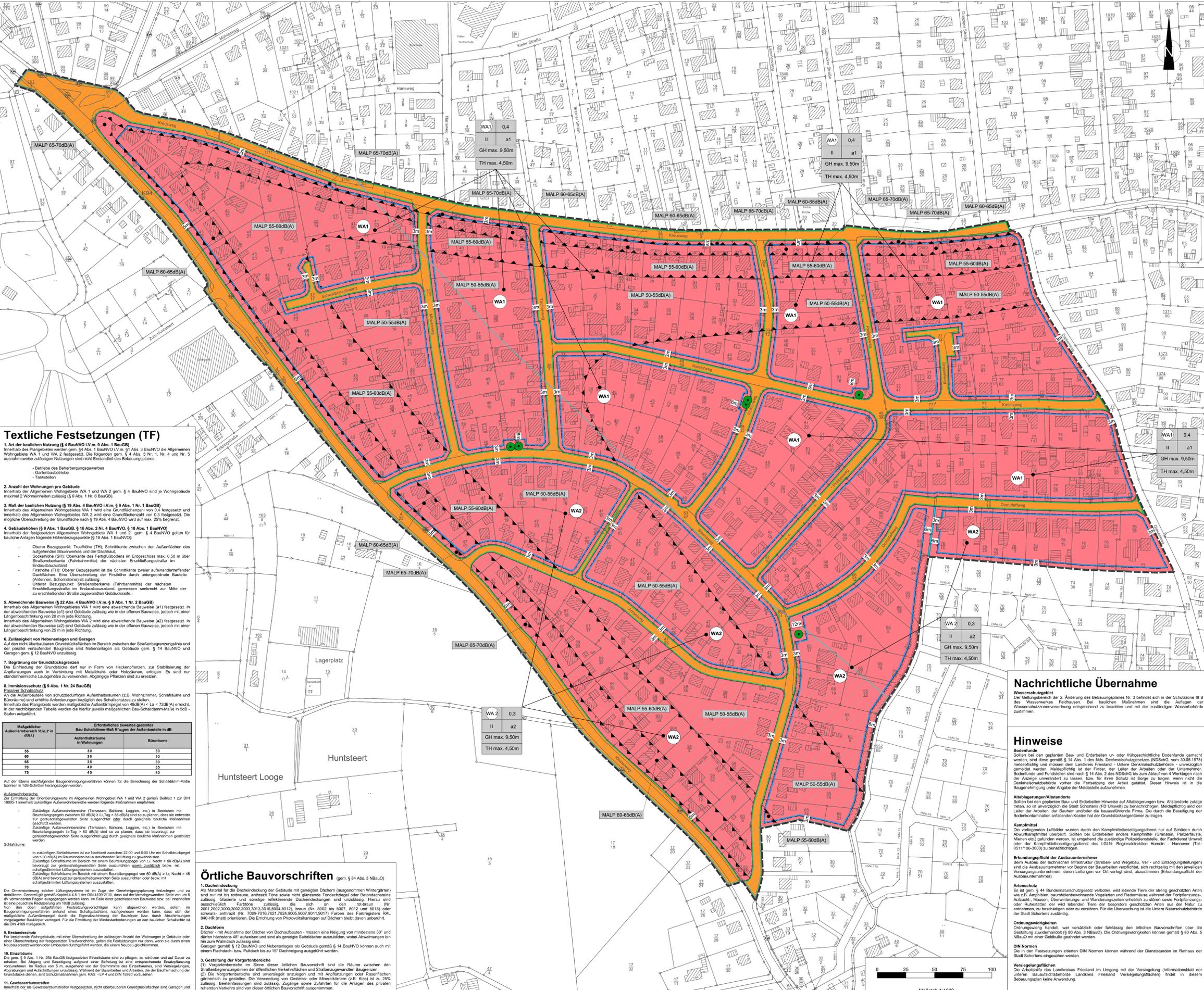
Schortens, den
Siegel
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schortens, den
Siegel
Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Schortens, den
Siegel
Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 25% begrenzt.

2. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt.

4. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbeschränkungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

- Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH); Schräglinie zwischen dem Außenrand des aufstehenden Bauwerkes und der Dachtrauf.
- Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt.

6. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel verlaufenden Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig.

7. Begrünung der Grundstücksflächen
Die Einbringung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenanlagen, zur Stabilisierung der Anpflanzungen auch in Verbindung mit Metallrohr- oder Holzzaunen, erfolgen. Es sind nur standortsergänzend Laubbäume zu verwenden. Abgibtige Pflanzen sind zu ersetzen.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Emissionsschutz
An die Außenbauten von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büros) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Innerhalb des Plangebietes werden maßgebliche Außenimpingel von 40dB(A) < La < 72dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schallschutzniveaus in dB(A)-Stufen aufgeführt.

Table with 2 columns: Endorliches bewertes gesamtes Bau-Schallschutzniveau-Maß R(w)ges der Außenbauten in dB and Außenlautstärke in Wohnungen. Rows show values for 55, 60, 65, 70, 75 dB.

Auf der Ebene nachfolgender Baugrenzungslinien können für die Berechnung der Schallschutzniveaus in dB(A) in 100-Schritten herangezogen werden.

9. Anforderungen an die Außenbauten
Zur Erhaltung der Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 gemäß Teil 1 zur DIN 18055-1 innerhalb zukünftiger Außenbereichszone werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Zukünftige Außenbereichszone: Fassaden, Balkone, Loggien, etc. in Bereichen mit Bauteilgruppen zwischen 50 dB(A) < La < 55 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder durch eine pauschale Farbneueingliederung oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Zukünftige Außenbereichszone: Fassaden, Balkone, Loggien, etc. in Bereichen mit Bauteilgruppen >= 55 dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

10. Schallschutz
In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtschicht zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schallschutzwert von 40 dB(A) im Rauminnenbereich bei ausreichender Belegung zu gewährleisten.

11. Dimensionierung solcher Lüftungssysteme
Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.3.1 der DIN 4109-2/10: dass auf der lüftungswegigen Seite von 5 m³/h vermindertes Bogenabzuggeschwindigkeit im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei freitretenden Lüftungseinheiten in Form von Lüftungsgittern kann abgewichen werden, sofern im Baugemüßungsverfahren anhand eines Schallschutzniveaus nachgewiesen werden kann, dass die maßgebliche Bauteilgruppe gemäß § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO durch durchgehende vorgelagerte Bauteilgruppen verriegelt. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109-2/10 zu berücksichtigen.

12. Bestandschutz
Für bestehende Wohngebäude, mit einer Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude oder einer Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe, gelten die Festsetzungen zur Erneuerung, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einen Neubau gleichkommen.

13. Erneuerbauten
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten Einzelräume sind zu prüfen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abzug und Belegung aufgrund einer Behebung ist eine entsprechende Ersatzplanung vorzunehmen. Im Bereich von 5 m, ausgedehnt auf die Stämmen der Einzelräume, sind Verankerungen, Abgründungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die die Bekehrung der Grundstücke zum Bestehen gem. § 18 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO verursachen.

14. Gewässerarmut
Innerhalb der als Gewässerarmut festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdeckte Einzelplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Anpflanzungen und Anlagen nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachdeckung
Als Material für die Dachdeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis braunrot, anthrazit, Töne sowie nicht glänzende Ton- oder Betonbeschläge zulässig. Gesteine und sonstige reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbneueingliederungen zulässig, die sich an den rotbraun (Nr. 2001-2002, 3000-3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012) bzw. braun (Nr. 8002 bis 8007, 8012 und 8015) oder schwarz- anthrazit (Nr. 7009-7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbtregisters RAL 840-HR (met) orientieren. Die Einbringung von Photovoltaikanlagen auf Dächern bleibt davon unberührt.

2. Dächer
Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 48° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwärmungen bis hin zum Windstich zulässig sind.

3. Gestaltung der Vorgartenbereiche
(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen dem Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie der Garagen.
(2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gestein- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Bepflanzungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA 1 Allgemeines Wohngebiet 1 (§ 4 BauNVO)
WA 2 Allgemeines Wohngebiet 2 (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
TH max. 4,50m Traufhöhe (TH), siehe textl. Festsetzung, Nr. 4
GH max. 9,50m Gebäudehöhe (GH), siehe textl. Festsetzung, Nr. 4

Baugrenze und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
a1/a2 abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO), siehe textl. Festsetzung Nr. 5

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 25 BauGB)

Fläche für Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche, hier: Gewässergraben

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist
Umgrünung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: MALP dB(A)

Nachrichtliche Übernahme

- Flugliniezone II

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserverwehres Feldhausen. Die baulichen Maßnahmen sind die Befüllung der Wasserentzonenverbundung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde zustimmen.

Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG vom 30.05.1970) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Friedland - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Ort der Arbeiten oder der Unternehmerr. Bodenfund und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altanlagen/Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Stadt Schortens (FD Umwelt) zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, der Bauleiter und/oder die bauausführende Firma. Die durch die Beseitigung der Bodenkontamination anfallenden Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

Kampfmittel
Die vorliegenden Luftbilder wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst nur auf Schäden durch Abwurfmittel überprüft. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granatenauffänge, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, der Fachdienst Umwelt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln - Hannover (Tel.: 0511/106-3000) zu benachrichtigen.

Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer
Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgungslinien) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn der Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

Artenschutz
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumstammbewohnende Vögelarten und Fledermaus während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entfernen, zu besetzen oder zu zerstören. Für die Überprüfung ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Schortens zuständig.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ein örtliches Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NdsBO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NdsBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

DIN Normen
Die im Festsetzungen zitierten DIN Normen können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Schortens eingesehen werden.

Verriegelungsfächchen
An Arbeitsstellen im Landkreis Friedland im Umgang mit der Verriegelung (Informationsblatt der Unteren Aufwandsbehörde Landkreis Friedland Verriegelungsfächchen) findet in diesem Bebauungsplan keine Anwendung.



Bebauungsplan Nr. 3 2. Änderung "Steensweg-Nord"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Landesvermessung und Katasterämter (LGLN)

Table with 4 columns: Maßstab, Datum, Name, Gez. Rows show 1:1000, 16.11.2022, S.Frichs, 25.01.2023, S.Frichs.

weinerit planungsbüro

Rosenstraße 7 26 529 Marienheide
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7



Maßstab 1:1000