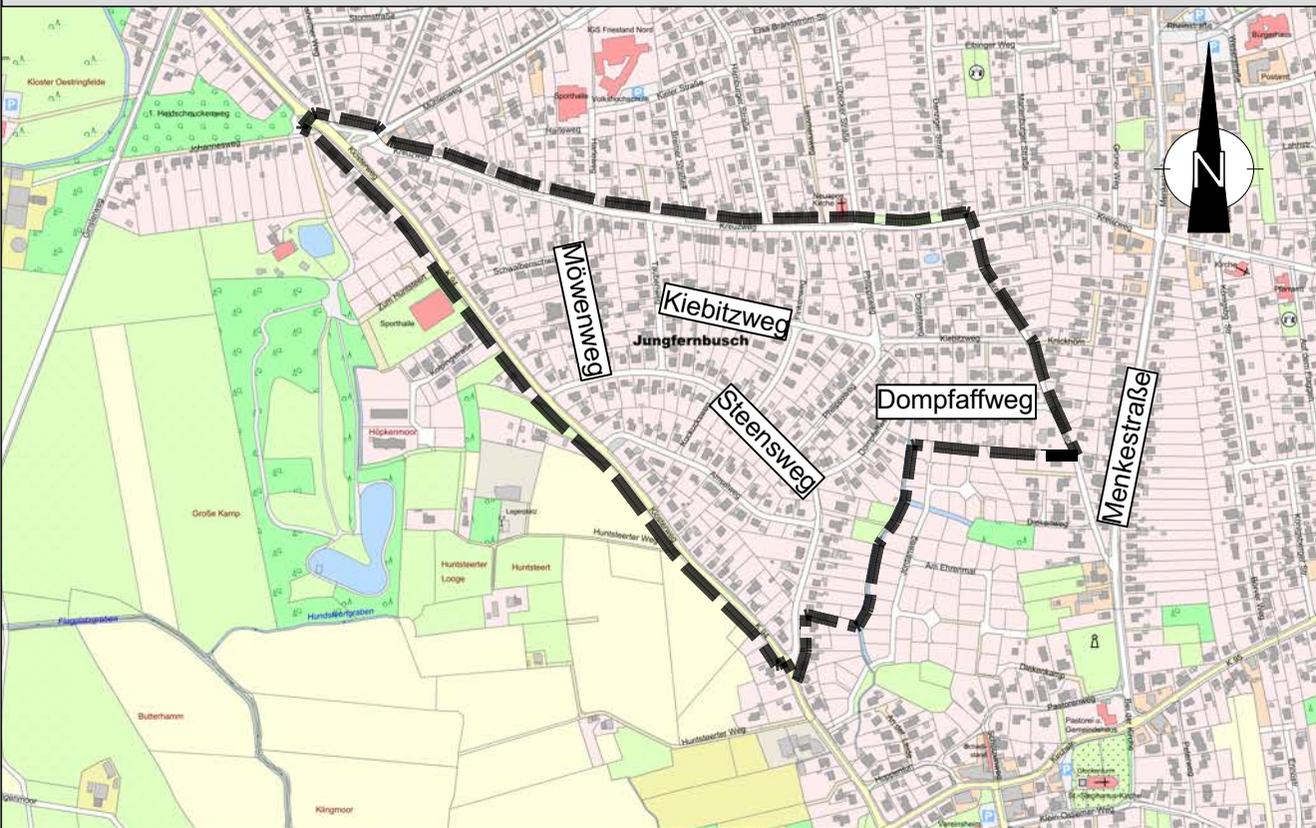




Bebauungsplan Nr. 3 2. Änderung

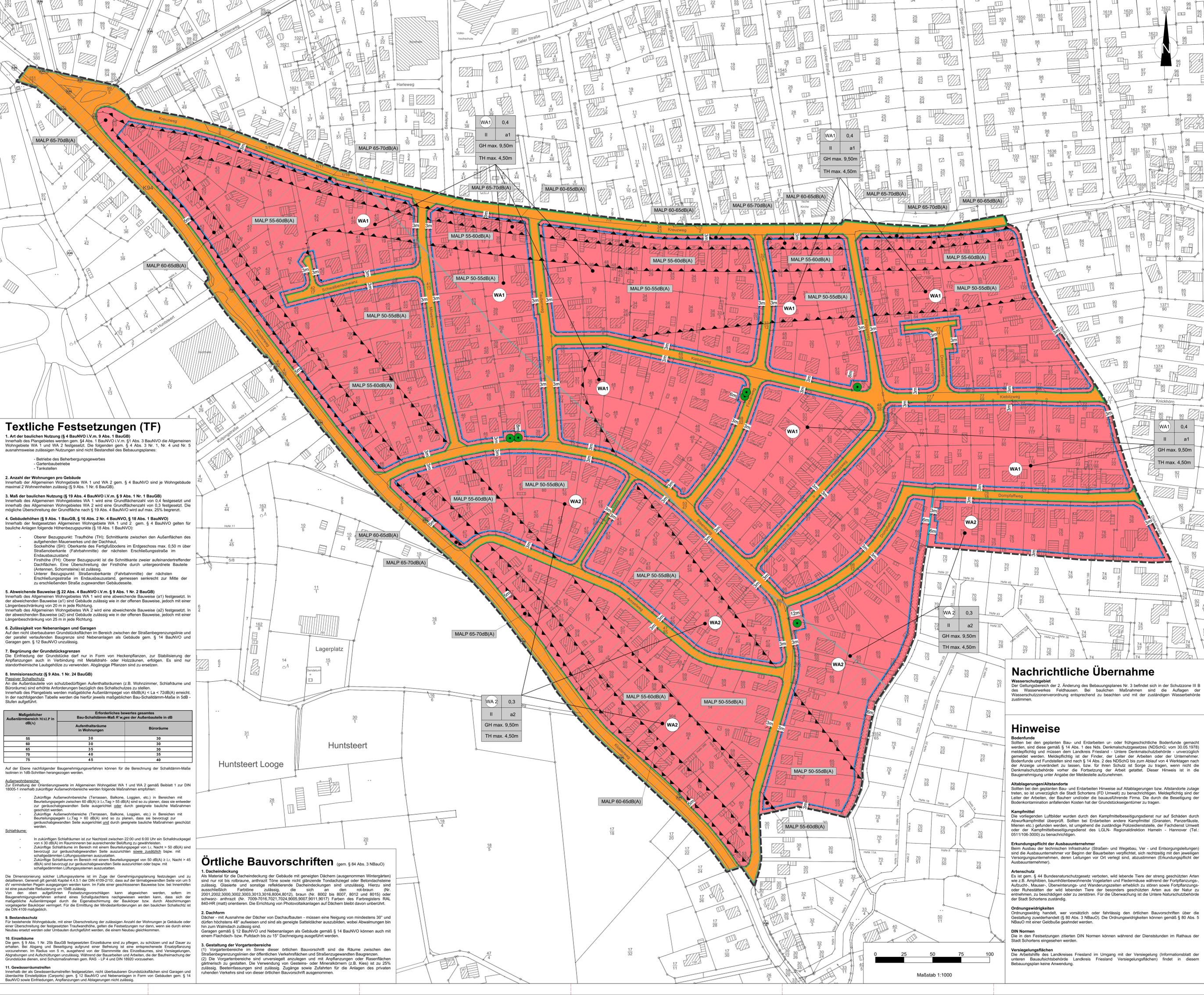
"Steensweg-Nord"



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

Maßstab:	1:1000	Datum	Name
Gez.:		16.11.2022	S.Frerichs
Bearbeitet:		25.01.2023	S.Frerichs





Textliche Festsetzungen (TF)

- Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO i.V.m. 9 Abs. 1 BauGB)**
 Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 4 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauNVO die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Die folgenden gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 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).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 18 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 25% begrenzt.
- 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 Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH); Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, Sockelhöhe (GH); Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss max. 0,50 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand
 - Firsthöhe (FH); Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante zweier aufeinanderstreichender Dachflächen. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine) ist zulässig.
 - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
- 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. In der abweichenden Bauweise (a1) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20 m in jede Richtung.
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a2) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 25 m in jede Richtung.
- 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 unzulässig.
- Begrünung der Grundstücksgrenzen**
 Die Einfriedung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzen, zur Stabilisierung der Anpflanzungen auch in Verbindung mit Metalldraht- oder Holzröllchen, erfolgen. Es sind nur standorttypische Laubgehölze zu verwenden. Abhängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Bauschallschutz
 An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.
 Innerhalb des Plangebietes werden maßgebliche Außenärmepiegel von 48dB(A) < L_a < 72dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenärmepiegel MALP in dB(A)	Erforderliches bewertes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R _w ges der Außenbauteile in dB
55	30
60	30
65	35
70	40
75	45

- Auf der Ebene nachfolgender Baueingriffsbereiche können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1dB-Schritten herangezogen werden.
- Außenwärmeschutz:**
 Zur Erhaltung der Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb zukünftiger Außenwärmeschutzbereiche werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Zukünftige Außenwärmeschutzbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Baureifungswerten zwischen 60 dB(A) ≥ L_{r,Tag} > 55 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
 - Zukünftige Außenwärmeschutzbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Baureifungswerten L_{r,Tag} > 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet sind und zusätzlich bspw. mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten.
 - Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungswert von 50 dB(A) ≤ L_{r, Nacht} > 45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten.
- Schlafräume:**
 In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Beilung zu gewährleisten.
 Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungswert von L_{r, Nacht} > 50 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten.

9. Bestandsschutz
 Für bestehende Wohngebäude, mit einer Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude oder einer Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen, gelten die Festsetzungen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einen Neubau gleichkommen.

10. Einzelbaue
 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Einzelbaue sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5 m umstehend im Bereich des Einzelbaues, sind Versiegelungen, Abgrünungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baufreierhaltung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18550 zu treffen.

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

Örtliche Bauvorschriften

- Dacheindeckung**
 Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Ton- oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbton- und Farbnummern zulässig, die sich an den rot-braunen (Nr. 2001,2002,3000,3002,3003,3013,3016,8004,8012), braun (Nr. 8002 bis 8007, 8012 und 8015) oder schwarz- anthrazit (Nr. 7009-7016,7021,7024,8005,9007,9011,9017) Farben des Farbregistriers RAL 840-19 (RAL) orientieren. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern bleibt davon unberührt.
- Dachform**
 Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und einer höchstens 48° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bin hin zum Windnach zulässig sind.
 Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.
- Gestaltung der Vorgartene**
 (1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien.
 (2) Die Vorgartenbereiche sind unversteigert anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen grünertisch 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 zugehörigen Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet:
 Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserkessels Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzoneverordnungen entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde zu stimmen.

Hinweise

- Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG, vom 30.05.1978) meldspflichtig und müssen dem Landkreis Friesland - Untere Denkmalschutzbehörde - 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 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.
- Altabtragungen/Altstandorte**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabtragungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Stadt Schortens (FD Umwelt) zu benachrichtigen. Meldepflichtig ist der Leiter der Arbeiten, der Bauherr 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 Abwurfkampfmittel überprüft. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granat, Panzerabwehr, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle der Fachdienst Umweltkontamination anfallenden Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.
- Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer**
 Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegbau, Ver- und Entsorgungssysteme) 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, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse 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 entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Schortens zuständig.
- Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugehörig (§ 80 Abs. 3 NBUVO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 6 NBUVO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- DIN Normen**
 Die in den Festsetzungen zitierten DIN Normen können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Schortens eingesehen werden.
- Versiegelungsflächen**
 Die Abwehrlinie des Landkreises Friesland im Umgang mit der Versiegelung (Informationsblatt der unteren Bauaufsichtsbehörde - Landkreis Friesland Versiegelungsflächen) findet in diesem Bebauungsplan keine Anwendung.



Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

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



Allgemeines Wohngebiet 1 (§ 4 BauNVO)



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

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



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

a1/a2

abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO),
siehe textl. Festsetzung Nr. 5

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



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



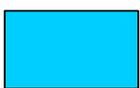
Straßenbegrenzungslinie

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



Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
hier: MALP dB(A)

Nachrichtliche Übernahme



Fluglärmmzone II