



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet**
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO - Gartenzubehöre im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Bauweise**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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 $L_{a,eq}$ 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 H+B Akustik GmbH (Stand 17.09.2021) entnommen werden. 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 Immissionsituation 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 (R 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 Gummelstoder Straße darf je Grundstück max. eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 5m hergestellt werden; der Graben ist im Bereich der Überwegung zu verrotten. (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 geeigneten Dächern sind nur naturrotte, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze, nicht glänzende Ton- oder Bitumenschiefer 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. Kiesschicht) ist definiert zulässig. Zulässig sind: eine Beeteneinfassung und ein sogenannter Traufstreifen in einer Breite von 30-50 cm OKG (OKG = Oberkante Gelände) entlang des Sockel-Mauerwerkes. Zugänge sowie Zufahrten und Stellplätze 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH 9,5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - überbaubare Grundstücksfläche

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - F+R 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 Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Ortsdurchfahrt

HINWEISE

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, Holzkohleensammlungen, 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.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) 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. 1802)
Planzeichenvordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 147

"Sillenstede - Sögestraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

