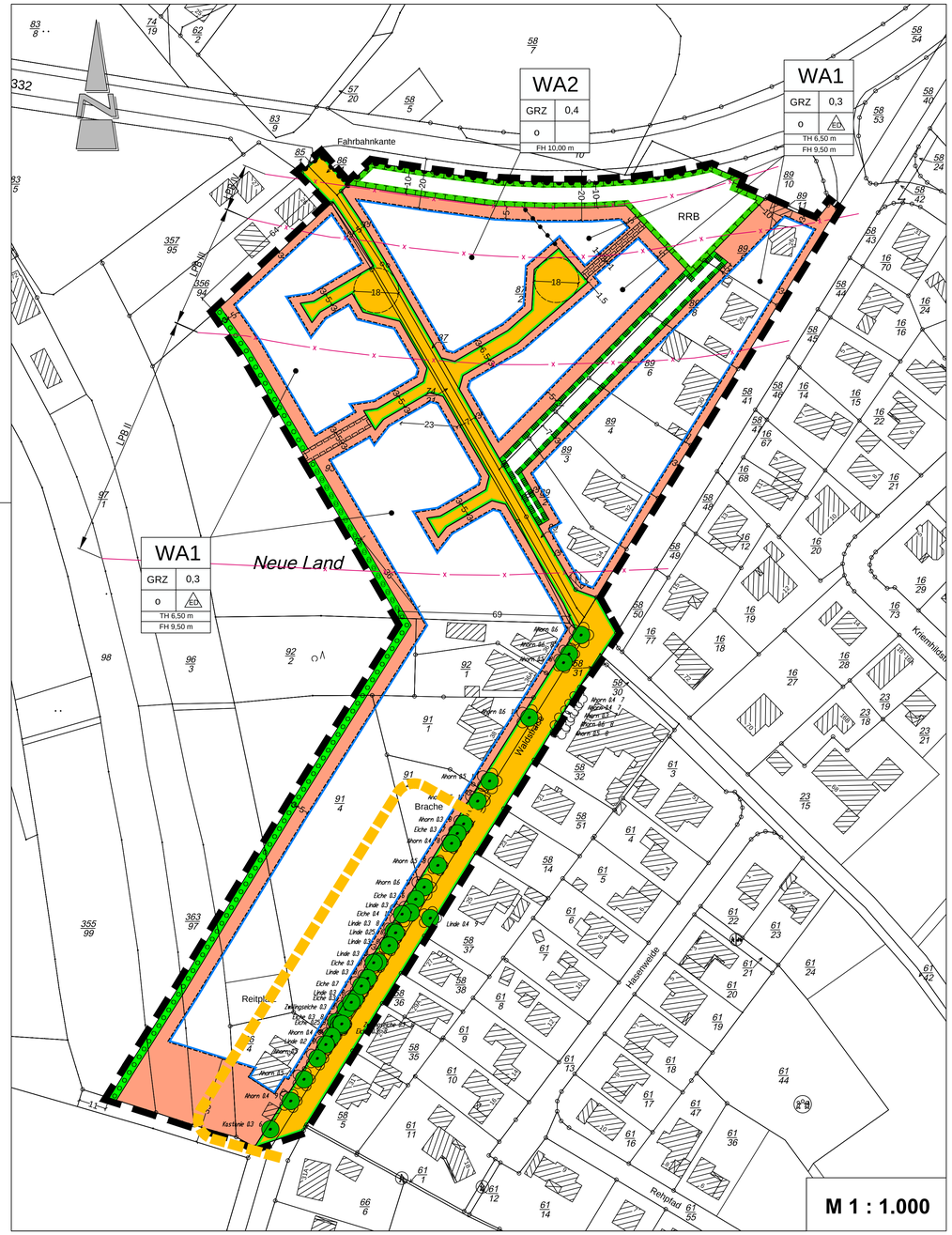
Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 121 "Waldstraße"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OkFF - gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante) beträgt max. 0,50 m bezogen auf die Fahrbahnmitte der nächstliegenden Erschliessungsstraße.

3. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe zugleich Firsthöhe (FH)
   Traufhöhe (TH) Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

   Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (FH) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

4. Die Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser beträgt mindestens 600 m². Diese Grundstücksgröße darf in Ausnahmefällen - bei Schaffung von nur einer Wohneinheit - bei 50 % der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 500 m² betragen. Unterschreitungen sind unzulässig. Grundstücke für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten müssen mindestens 600 m² umfassen. Für eine Doppelhaushälfte beträgt die Grundstücksgröße mindestens 300 m². Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

   Zu verwendende Pflanzenarten:
   Bäume: Birke, Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Schwarzerle, Traubeneiche
   Sträucher: Feldahorn, Grauweide, Hartriegel, Hasel, Holunder, Hundsrose, Ohrweide, Schlehe, Weißdorn

   Zu verwendende Qualitäten:
   Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
   Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-80 cm

6. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB naturnah zu gestalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln. In den Randbereichen der Fläche sind heimische, standortgerechte Gehölze vorzusehen. Die Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

7. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem . RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzuseh

8. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG in den Lärmpegelbereichen III und IV (Kennzeichnung siehe Planzeichnung) an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den ermittelten Lärmpegelbereichen dürfen die im Folgenden aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

   Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 [dB(A)]:
   R´w,res = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
   R´w,res = 30 dB für Büroräume

   Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 [dB(A)]:
   R´w,res = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
   R´w,res = 35 dB für Büroräume

   Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße muss im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 erfolgen.

   - Werden Schlafräume auf der lärmquellenzugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen III und IV errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z. B.. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite).

   - In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind (Hinweis: Der Orientierungswert von 55 dB(A) im Tageszeitraum von 06:00 - 22:00 Uhr ist grundsätzlich in den Außenwohnbereichen einzuhalten)

8. Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von Schutzbedürftigen Räumen, die an der lärmquellenabgewandten Seite eines Gebäudes angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden. Das bedeutet eine Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. Bei geschlossene Bebauung bzw. bei Innenhöfen können um 10 dB(A) verminderte Außenlärmpegel festgelegt werden.

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. Melde- pflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstel- len sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverän- dert 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 Bodenverun- reinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

3. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), hat der Rat der Stadt Schortens in der Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Waldstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Schortens, ...

..... (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2013 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

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 Standard-präsentationen 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 .....). 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.

Varel, ...

.....
Katasteramt Varel

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 "Waldstraße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,.....

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Waldstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schortens, ...

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Bebauungsplan Nr. 121 "Waldstraße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 "Waldstraße" hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Schortens, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat den Bebauungsplanes Nr. 121 "Waldstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Schortens, ...

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 121 "Waldstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 121 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Schortens, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 "Waldstraße" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 121 "Waldstraße" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, ...

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Bebauungsplanes Nr. 121 "Waldstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, ...

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Waldstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Schortens, ...

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

- **0,4** — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
- **TH ≤ 6,50 m** — maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 6,50
- **FH ≤ 9,50 m** — maximal zulässige Gebäudehöhe (FH), z. B. 9,50

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

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 für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

7. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- LPB IV — Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, z. B. LPB IV

Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 121 "Waldstraße"

Übersichtsplan unmaßstäblich

Entwurf 28.08.2014

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40