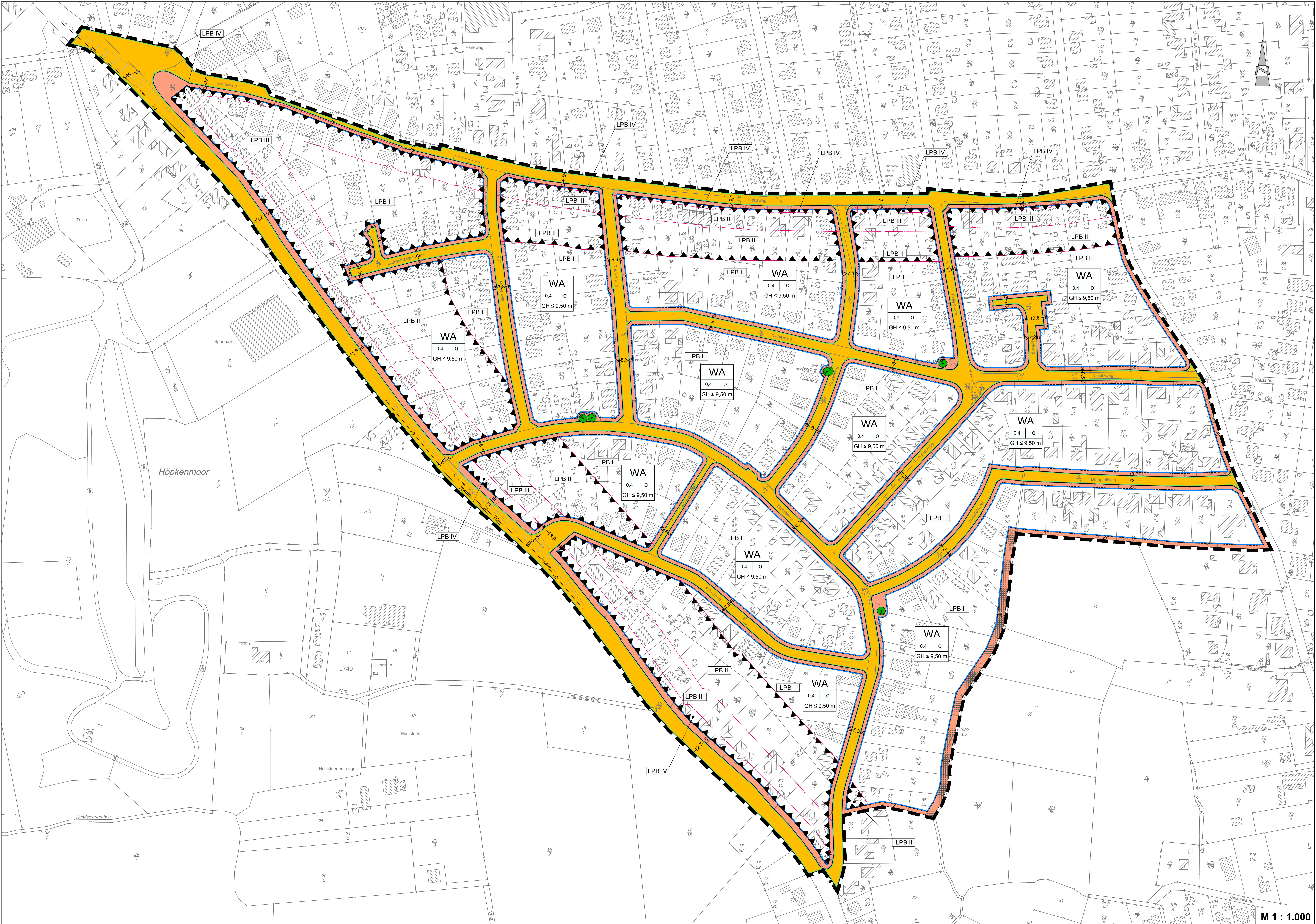


Stadt Schortens

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord"



Textliche Festsetzungen

- Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3.5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: Obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnmittellinie) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsstraße
- Innere der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- In den mit dem Lärmpegelbereich IV, III und II gekennzeichneten Bereichen dürfen die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 die nicht unterschritten werden:

- Lärmpegelbereich II:**
Außenbauteile von Wohnungen u. a.: erl. R'wres = 30 dB
Büroräume u. a.: erl. R'wres = 30 dB
- Lärmpegelbereich III:**
Außenbauteile von Wohnungen u. a.: erl. R'wres = 35 dB
Büroräume u. a.: erl. R'wres = 30 dB
- Lärmpegelbereich IV:**
Außenbauteile von Wohnungen u. a.: erl. R'wres = 40 dB
Büroräume u. a.: erl. R'wres = 35 dB

- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- In den Lärmpegelbereichen II bis IV sind als Vorkommung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von Schallbänken an der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Betreuung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Der Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaums, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Bauherrennachführung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 19820 vorzusehen.
- Innere der als Gewässerumstreifen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Einbauten, Anpflanzungen und Ablagerungen nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzgerätsammlungen, Schladern sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unverzüglich gemeldet werden. Melderpflicht ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerbusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzoneverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde zu stimmen.
- Sichtfelder sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Häufen, Werbeanlagen etc.) dauerhaft freizuhalten.
- Der Straßenbausträger der K84 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der Bauplanung entstehen können, freizustellen.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Wasserwerkes Friesland sowie der §§ 56, 91, 97 und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Schortens die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

Schortens, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2014
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen
Katasteramt Varel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Varel, den Katasteramt Varel
(Siegel)
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Rastede, Dipl.-Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.

Schortens, (Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Schortens, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB am Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Schortens, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" ist gem. § 10 (3) BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Schortens, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen i. d. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, Bürgermeister

PLANZIEHERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
GH ≤ 9,50 m Gebäudehöhe (GH) ≤ 9,50 m, siehe textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltende Einzelbäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Gewässerumstreifen

Sichtfelder gem. RAS1 06

Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II

Fläche für Vorkommungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Stadt Schortens Landkreis Friesland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord"

Übersichtsplan unmaßstäblich

