

GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

STADT SCHORTENS



PLANINHALT

MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 122  
"AM FREIBAD SÜD"

1 : 1000

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTLEIT.	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
9848	2015_06_01_09848_BP_122_S.vwx	Winter		König	Winter

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
§ 13 a BauGB	Satzung (Vorlage zum Ratsbeschluss)	970 x 530	01.06.2015

PLANVERFASSER

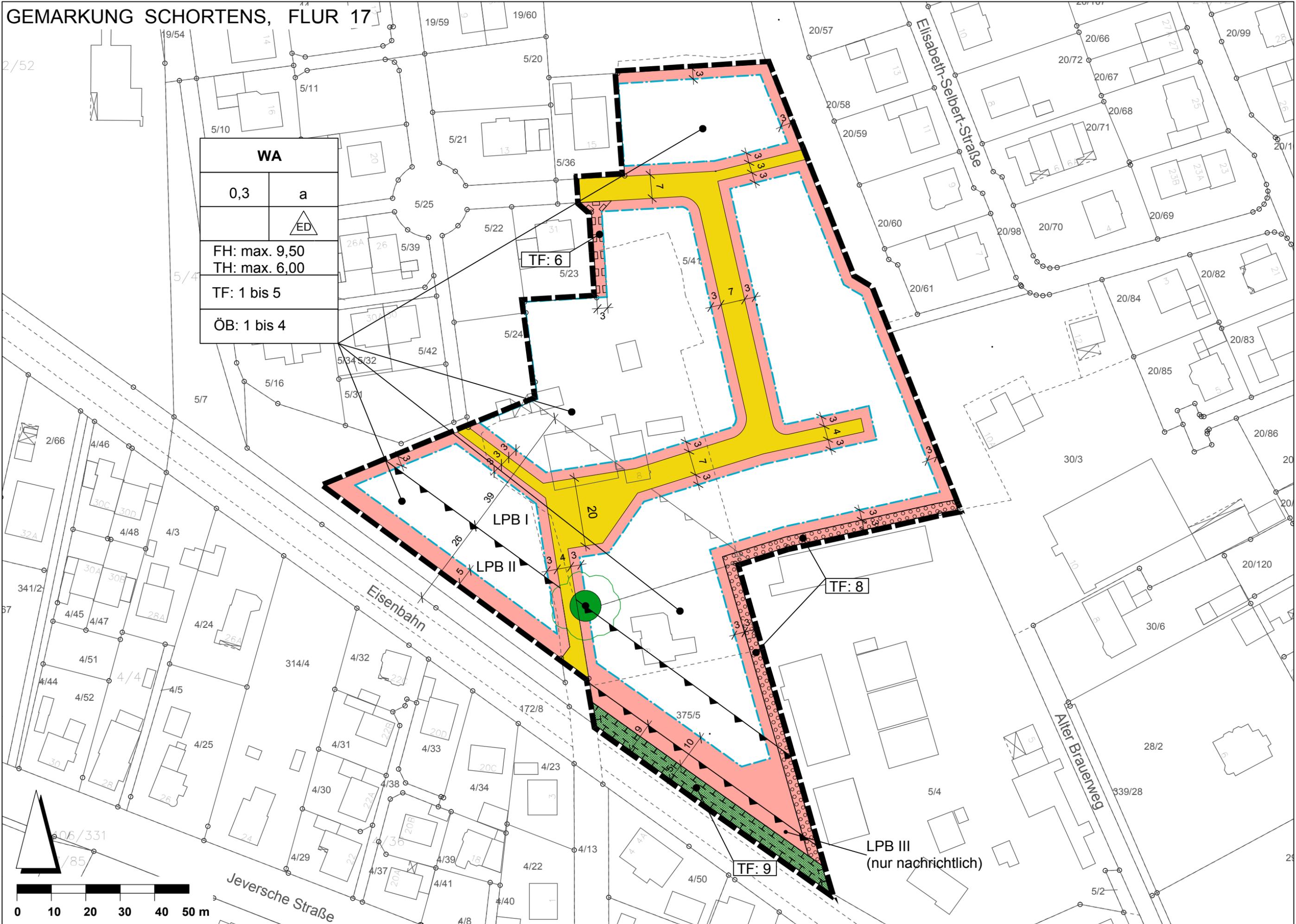


**Thalen Consult GmbH**

Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG



# PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl
TH: max. 6,00 m	maximal zulässige Traufhöhe
FH: max. 9,50 m	maximal zulässige Gebäudehöhe

## 3. Bauweise, Baugrenzen

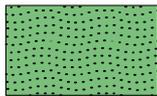
a	abweichende Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



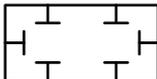
öffentliche Strassenverkehrsflächen

## 5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

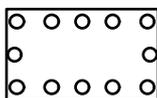


öffentliche Grünflächen

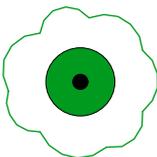
## 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a), b) und Abs. 6 BauGB)



Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Zu erhaltender Einzelbaum mit Kronentraufbereich

## 7. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TF: 1

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

ÖB: 1

gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 1



Lärmpegelbereiche gemäß TF Nr. 7.1

LPB I / LPB II

Lärmpegelbereich I / Lärmpegelbereich II



45 dB (A) - Linie gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.2

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

## 2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude oder bauliche Anlagen, die aus mehreren, ohne Abstand errichteten Gebäuden bestehen, eine Gesamtlänge von 22 m nicht überschreiten. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

## 3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage:

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) festgesetzt.

Oberkante Fußboden Erdgeschoss:

Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,50 m über o.a. Bezugspunkt.

Traufhöhe:

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dach- und Gebäudeteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Quergiebel).

Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):

Als Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

## 4. Mindestgrundstücksgröße und maximale Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 3 und 6 BauGB

Die Grundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt mindestens 600 m<sup>2</sup>. Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße darf in Ausnahmefällen bei höchstens 50 % der Grundstücke im Geltungsbereich mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen, wenn nur 1 Wohnung im Wohngebäude errichtet wird. Weitere Unterschreitungen sind nicht zulässig.

Die Grundstücksgröße für Doppelhäuser beträgt je Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup>. Bei Doppelhäusern ist pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) nur eine Wohnung zulässig.

## 5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten

Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

## 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des rückwärtig gelegenen Baugrundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

## 7. Passiver Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

7.1 Die erforderliche Schalldämmung der gesamten Außenbauteile der Gebäude ist im Einzelfall - in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 - aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich, der an ein bestimmtes Außenbauteil heranreicht, zu ermitteln. Bei den Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen zur Gewährleistung des Schutzzanspruches innerhalb der Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
	Wohn- und Schlafräume	Bürräume
I	30	-
II	30	30

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden. Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

7.2 Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von  $\geq 45$  dB(A) (vgl. Gutachten) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Werden schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite im Bereich L,  $\geq 45$  dB(A) errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicher gestellt werden.

## 8. Anpflanzung von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Fläche ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen mindestens einreihig zu bepflanzen; die Gehölzpflanzung ist langfristig zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

## 9. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Fläche ist als extensiv gepflegte Rasenfläche mit max. zweimaliger jährlicher Mahd oder als Sukzessionsfläche anzulegen. Die Anlage eines nicht versiegelten Fuß/Radweges ist zulässig.

Die Fläche dient gleichzeitig der Einsehbarkeit des Bahnüberganges; es ist daher in besonderem Maße zu verhindern, dass unzulässige Gehölze aufwachsen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der gesamte Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIa des Trinkwasserschutzgebietes Feldhausen, festgelegt durch die Verordnung des Präsidenten des Nds. Verwaltungsbezirks Oldenburg vom 13.03.1972. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für Garagen und Nebengebäude gemäß §§ 12 und 14 BauNVO.

### 2. Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckungen sind nur Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit und schwarz zulässig.

Integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie sind auf allen Dächern zulässig.

### 3. Dachformen und -neigung

3.1 Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte und nicht versetzte Pultdächer mit Neigungswinkeln zwischen 15° und 50°.

3.2 Die vorgeschriebene Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Winkel erfordern (Krüppelwalm, Schleppegauben).

### 4. Einfriedungen

Einfriedungen als bauliche Anlagen zwischen den Straßenbegrenzungslinien (öffentl. Straßen und Wege) und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

## HINWEISE

### 1. BauNVO

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.

### 2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Schortens, dem Landkreis Friesland als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, 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.

### 3. Evtl. Bodenverunreinigungen

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

### 4. Verwendung überschüssigen Bodens

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

### 5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt zu benachrichtigen.