

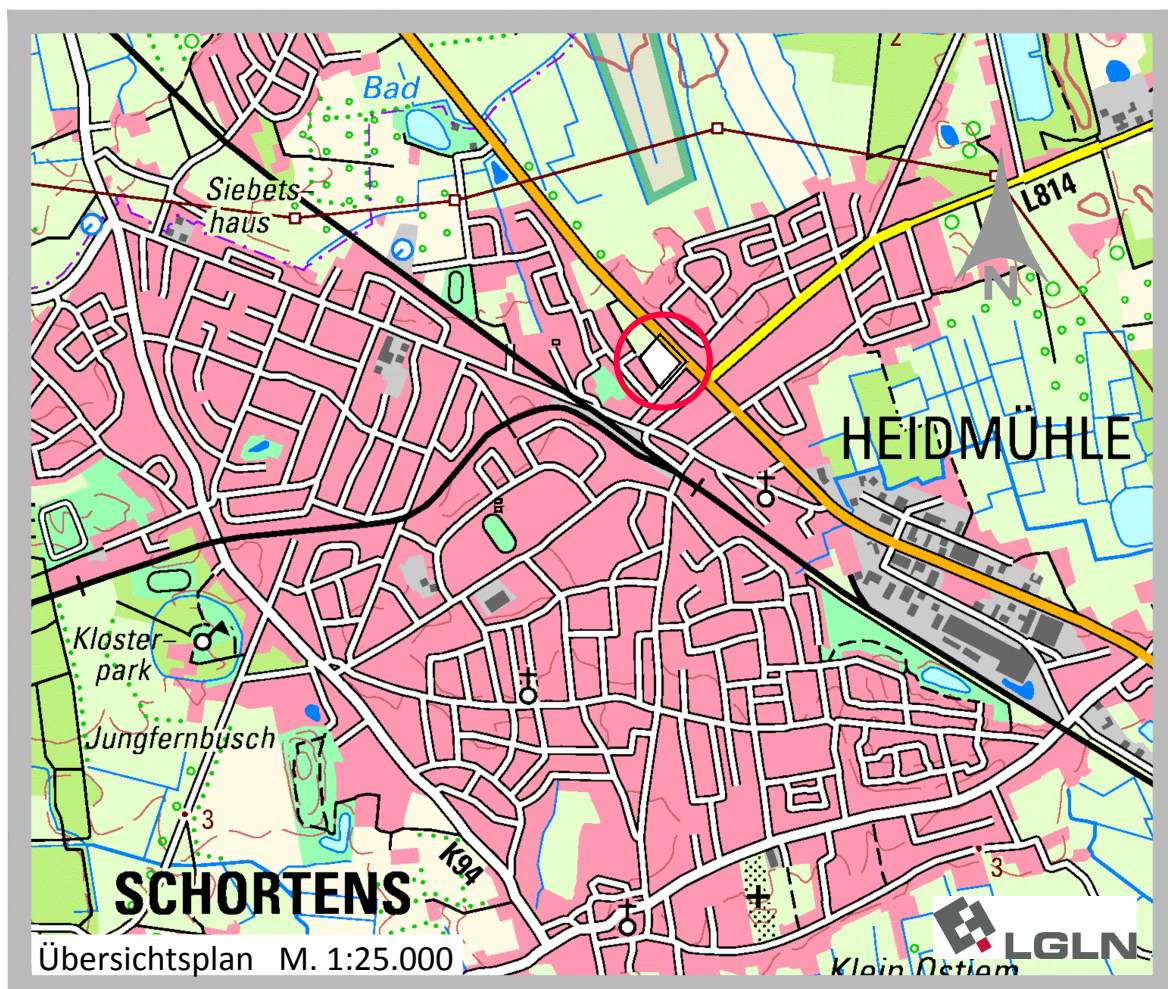
STADT SCHORTENS



Bebauungsplan Nr. 128 "Kramermarktwiese"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Phase: SATZUNG

Stand: MAI 2017

Maßstab: 1:1000



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Oldenburg

Gartenstraße 17 | 26122 Oldenburg
info-oldenburg@nlg.de

www.nlg.de

The plan shows a residential development with three water analysis points (WA 1, WA 2, WA 3) and various street names like 'An der alten Bundesstraße' and 'Friesenweg'. The plan includes elevation data, tree species, and a scale bar.

WA 2 Data:

WA 2	
0,4	II
o	E
OK 10,50 m	

WA 3 Data:

WA 3	
0,3	I
o	ED
OK 9,50 m	

WA 1 Data:

WA 1	
0,4	III
o	E
OK 12,00 m	

Tree Data:

- Tanne 0.25 3.5
- Tanne 0.50 3.5
- Tanne 0.30 3.5
- Birke 0.35 7.5
- Birke 0.30 7.5
- Birke 0.25 3.5
- Birke 0.40 7.5
- Birke 0.40 7.5
- Birke 0.40 6.5
- Eiche 0.40 7.5

Scale: 0 to 100m

Source: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Copyright: © 2016 LGLN

Scale: M. 1 : 1000

© 2016 LGLN

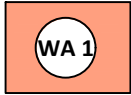


M. 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

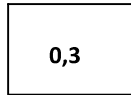
(gemäß PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

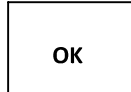


Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl

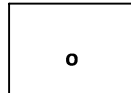


Oberkante Gebäude
in Meter als Höchstmaß

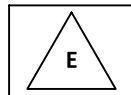


Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

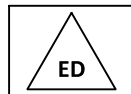
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



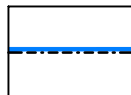
offene Bauweise



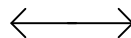
nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

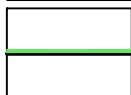


Baugrenze



Firstrichtung

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

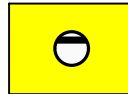


Verkehrsfläche

M

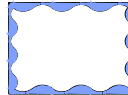
Abstellfläche für Müllbehälter

Flächen für Versorgungsanlagen



Pumpstation

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltegraben / - Kanal

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

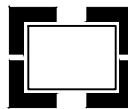


zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LPB = Lärmpegelbereich)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass in den WA- Gebieten folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

3. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im WA 1 und WA 2 auf max. 65 von Hundert (65%) und im WA 3 auf 50 von Hundert (50%) begrenzt.

4. Fußbodenhöhe

Die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses darf höchstens 0,50 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse liegen, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall zulässig. Grenzt ein Gebäude auf einem Eckgrundstück mit zwei Gebäudeseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, so gilt als straßenseitige Gebäudeseite die Seite, auf der sich der Eingangsbereich befindet.

5. Gebäudehöhe

Oberkante Gebäude ist die maximale Gebäudehöhe gemessen ab Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist für untergeordnete Bauteile i. S. der Nds. Bauordnung (Antennenanlagen, Geländer, Schornsteine, usw.), für technische Anlagen des Immissionsschutzes und für sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile (Stütz- und Trägersysteme, Seile, usw.) zulässig.

6. Passiver Schallschutz

An das Schalldämm- Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) werden erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes gestellt. In Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind die in der Tabelle aufgeführten resultierenden Luftschalldämm- Maße für die Außenbauteile einzuhalten:

Tabelle: Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden			
Lärmpegel- bereich	„maßgeblicher Außen- Lärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm- Maß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
I	< 55	30	-
II	56- 60	30	30
III	61- 65	35	30
Die Berechnung der konkreten Schalldämm- Maße hat im Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 [4] zu erfolgen.			

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der lärmquelleabgewandten Seite angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. Damit sind Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite im Lärmpegelbereich II ohne zusätzlichen Schallschutz (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme) zulässig.

Im Lärmpegelbereich III muss die Be- und Entlüftung von Aufenthaltsräumen auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme) oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Die in der Tabelle aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind im Lärmpegelbereich III auf der lärmabgewandten Gebäudeseite einzurichten.

Bei Planung einer Riegelbebauung entlang der B210 (alt) führt die schallabschirmende Wirkung der Gebäude zu geringeren Beurteilungspegeln an dahinter liegender Wohnbebauung. Die genauen Werte sind bei Vorlage eines Konzeptes detailliert zu berechnen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungswinkeln zwischen 15° und 50° zulässig. Die Dachneigungswinkel gelten nicht für Dachbauteile, die konstruktionsbedingt eine andere Dachneigung fordern.

HINWEISE

1. Altablagerungen/ Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 „Kramermarktwiese“ liegen beim Landkreis Friesland Eintragungen im Altlastenkataster im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor.

Sollten bei den Baggararbeiten Auffälligkeiten im Untergrund entdeckt werden, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung hindeuten, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland umgehend zu informieren. Die nach Bundes- Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

2. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Feldhausen und hier in der Schutzzone IIIa. Die Schutzzonenverordnung ist zu beachten.

3. Archäologische Bodendenkmalpflege / Denkmalpflege

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Archäologische Denkmalpflege-, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt Schortens 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.