

Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 132 "Feldhausen Süd"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung

12.09.2017

Diekmann & Mosebach

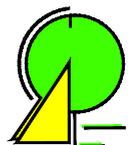
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

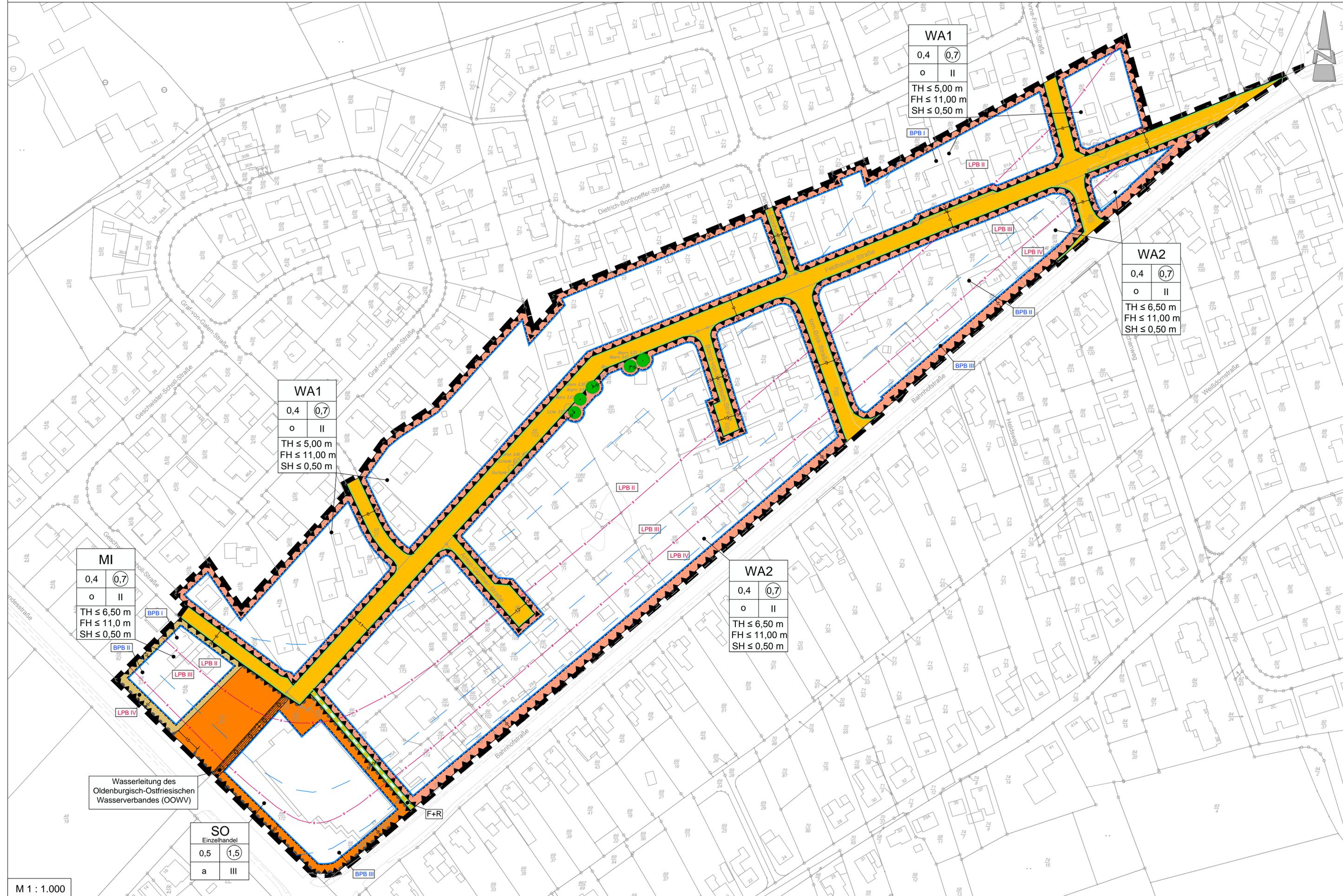
Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 132 "Feldhausen Süd"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3 bis 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche (Möbelhaus) mit max. 6.300 m² Verkaufsfläche,
 - Einzelhandelsbetriebe des Bau- und Handwerkergewerbes (Baumarkt) mit max. 800 m² Verkaufsfläche,
 - Einzelhandelsbetriebe der Zweiradbranche (Fahrradhandel) mit max. 500 m² Verkaufsfläche.
4. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind in den zulässigen Einzelhandelsbetrieben die folgenden Sortimente der Sortimentsliste von Schortens (Einzelhandelskonzept, 2011) als Kernsortiment unzulässig (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO):
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Papier-/Schreibwaren, Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente:
Sanitätswaren, lebende Tiere, Zooartikel, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Elektrokleingeräte, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Elektrogroßgeräte, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/ Kinderartikel
5. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind von den zulässigen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche jeweils maximal 10 % der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente oder für zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens als Randsortiment zulässig. Zusätzlich ist die Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe auf maximal 100 m² zu begrenzen. Es sind branchentypische Randsortimente zu wählen.
6. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind von der zulässigen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes des Bau- und Handwerksgewerbes (Baumarkt) maximal 10 % für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente oder für zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens als Randsortiment zulässig. Es sind branchentypische Randsortimente zu wählen.
7. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind von der zulässigen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes der Zweiradbranche (Fahrradhandel) maximal 15 %, höchstens jedoch 50 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente oder für zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens als Randsortiment zulässig. Es sind branchentypische Randsortimente zu wählen.

8. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO allgemein zulässig.
9. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO bauliche Anlagen mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung (NBauO).
10. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO und des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
11. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

Firsthöhe (FH): obere Firstkante

Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,5 m über Oberkante des bestehenden Geländes

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
12. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB II, III und IV) gem. DIN 4109 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R`w,res durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 40 dB
Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 35 dB

Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden (d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe).
13. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - IV sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen für Neubauten und baulichen Änderungen (Wohn- und Schlafräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen sollten die Schalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

14. Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches III (BPB III) ist die zukünftige Ausrichtung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen nach Möglichkeit zu vermeiden. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) sind die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme). Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) sind schutzbedürftige Räume entweder zur geräuschabgewandten Gebäudeseite auszurichten oder mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.
15. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) zu vermeiden oder geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 notwendig. Die Dimensionierung solcher baulicher Anlagen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) sind Außenwohnbereiche nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig.
16. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB vorhandenen Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
17. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar.
18. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 (1) BNatSchG hat vor Entfernung von Gehölzen, größeren Umbaumaßnahmen oder Abriss von Gebäuden unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Bei entsprechenden Vorkommen von Lebensstätten / Individuen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (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.
2. 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.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
4. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet III A des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten. Bei Planung von Anlagen zur Erdwärmennutzung in der festgesetzten Zone III A ist der Wasserversorger (GEW) in das Genehmigungsverfahren einzubeziehen.
5. Von der Bundesstraße (B 210) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
6. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.
7. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

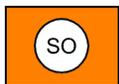
1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (WA)



Mischgebiete (MI)



Sondergebiete(SO), hier: Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

0,5

zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,5

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß , z.B. II

FH ≤ 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. FH ≤ 9,00 m, siehe textl. Festsetzung

TH ≤ 6,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. TH ≤ 6,50 m, siehe textl. Festsetzung

SH ≤ 0,50 m Sockelhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise (o)

a abweichende Bauweise (a)



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenverkehrsfläche



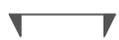
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



hier: Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtsbereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



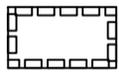
unterirdisch

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



Erhalt von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Lärmpegelbereich gem. DIN 4109



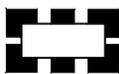
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109



Beurteilungspegelbereich, vgl. Lärmgutachten



Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans