

Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung

29.08.2017

Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

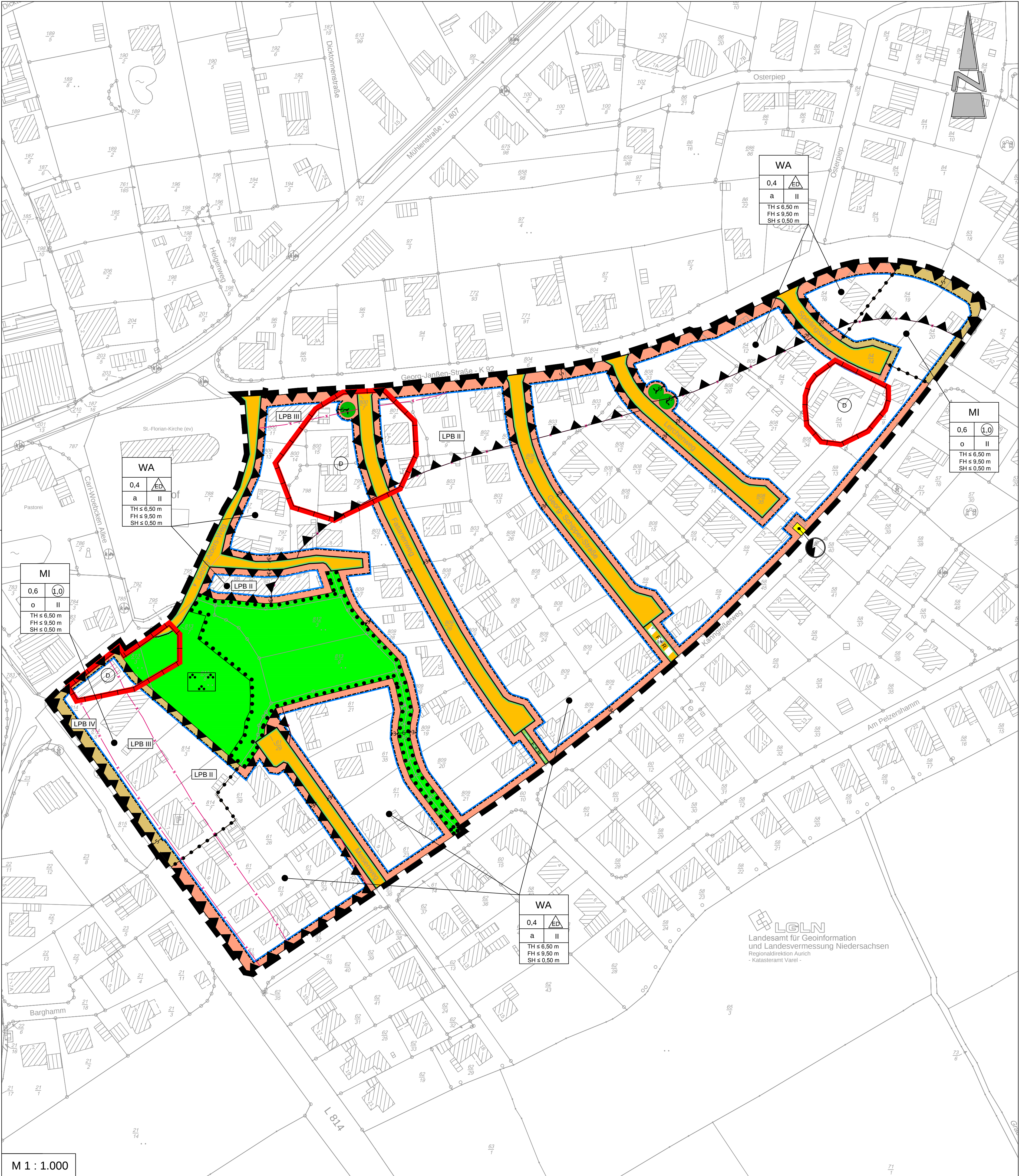
Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
2.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind Vorhaben gem. § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
3.

In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
4.

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
5.

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 bestehendes Geländes

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

6.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II,III und IV (LPB II, III und IV) gem. DIN 4109 Tab. 9 und 10, 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).

7.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und 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.

8.

Innerhalb des Bereiches mit einem Beurteilungspegeln von ≥ 45 dB(A) (LPB III und IV) sind zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Kinderzimmer/ Schlafräume) an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Gebäudeseite). Die Schlafräume sind so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

9.

Innerhalb der überbaubaren Bereiche in den Lärmpegelbereichen III bis IV 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.) nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Ansonsten wird eine mind. 2 m hohe Abschirmmaßnahme (Wand/Nebengebäude) notwendig.

10.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

11.

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

12.

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.

13.

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.

HINWEISE / 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. Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei denkmalgeschützte, bereits bebaute Wurtkörper (Schortens, FStNr. 47, 54 und 55), welche in die Niedersächsische Denkmalkartei aufgenommen wurden. Unmittelbar im Nordwesten, an das Plangebiet angrenzend, befindet sich die denkmalgeschützte Kirchwurt (Schortens, FStNr. 19). Geschützt ist nicht nur der Wurtkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung (§ 8 NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in der näheren Umgebung des Bodendenkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland.
3. 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.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
5. Anfallene Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
6. Von der Landesstraße 814 (L 814) und der Kreisstraße 92 (K 92) gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
7. Im Hinblick auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen, wie Fluglärm etc., können keine Beschwerden und Ersatzansprüche anerkannt werden und sind entschädigungslos hinzunehmen.
8. Im Bereich der Knotenpunkte Georg-Albers-Weg, L 814 / Kanngießerweg, K 92 / Georg-Albers-Weg, K 92 / Fasanenweg, K 92 / Georg-Schipper-Straße, K 92 / Lerchenweg, K 92 sowie Sperlingsweg, K 92 sind die erforderlichen Sichtfelder gem. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06 (Kapitel 6, Abschnitt 3.9.3) von jeglichen sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße, unabhängig von einer Darstellung im Bebauungsplan, dauerhaft freizuhalten.
9. In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Fachbereich 21: Bauen der Stadt Schortens vollständig bereitgehalten.
10. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 134 „Sillenstede Fasanenweg“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. S3 "Fasanenweg", rechtskräftig seit dem 02.06.1989, außer Kraft.
11. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)



Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

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



zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,0

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß , z. B. II

TH ≤ 6,50 m

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

FH ≤ 9,50 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH) ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung

SH ≤ 0,50 m

Sockelhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise



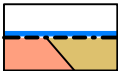
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a

abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität

6. Grünflächen

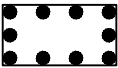


Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"

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

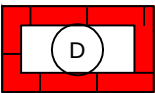


Erhaltung von Einzelbäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmale, Wurtkörper)

9. Sonstige Planzeichen



Lärmpegelbereich gem. DIN 4109



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Baugebieten