

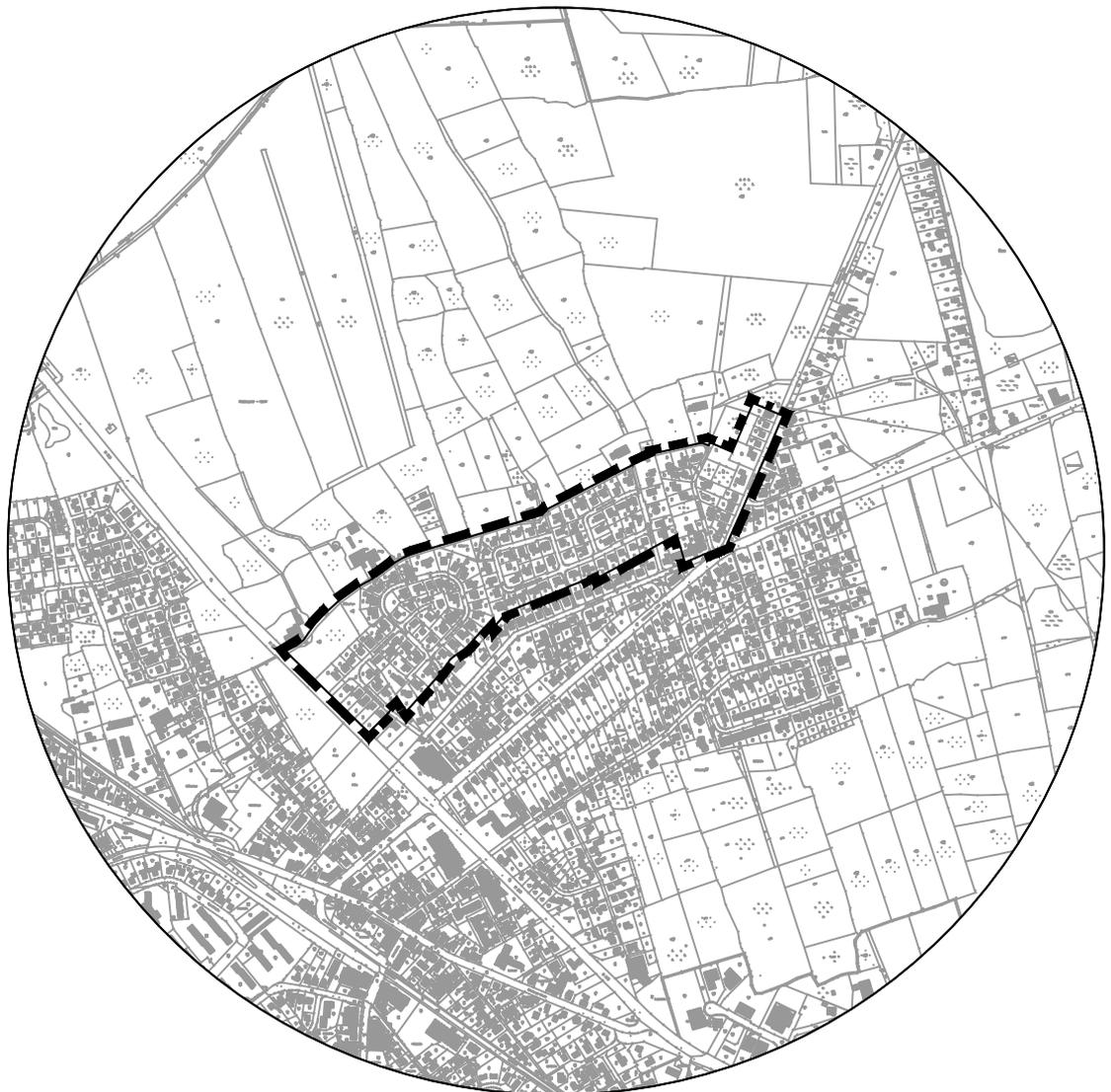
Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 135

"Feldhausen"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

26.07.2018

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

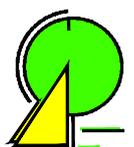
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

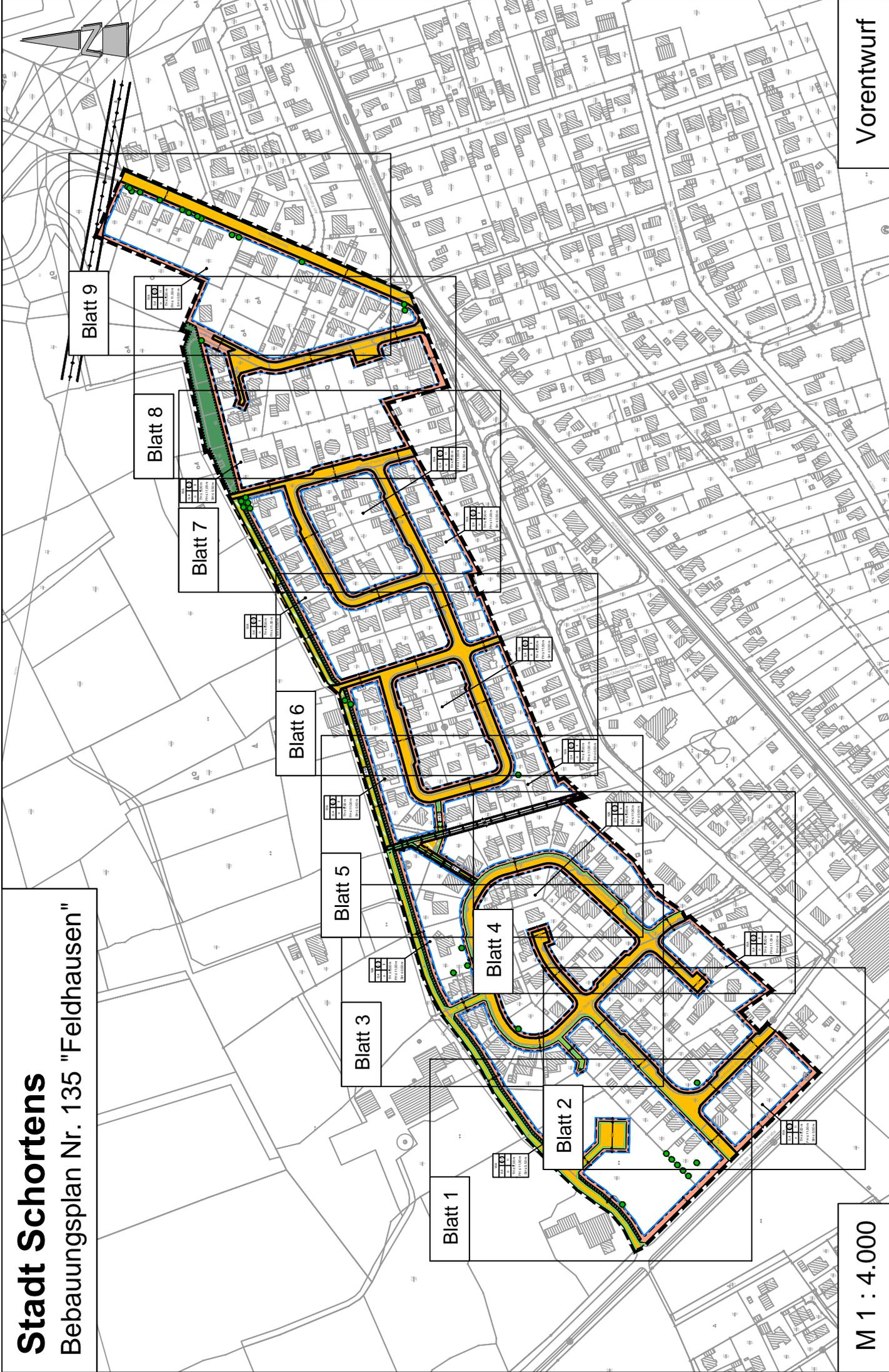
Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"



M 1 : 4.000

Vorentwurf

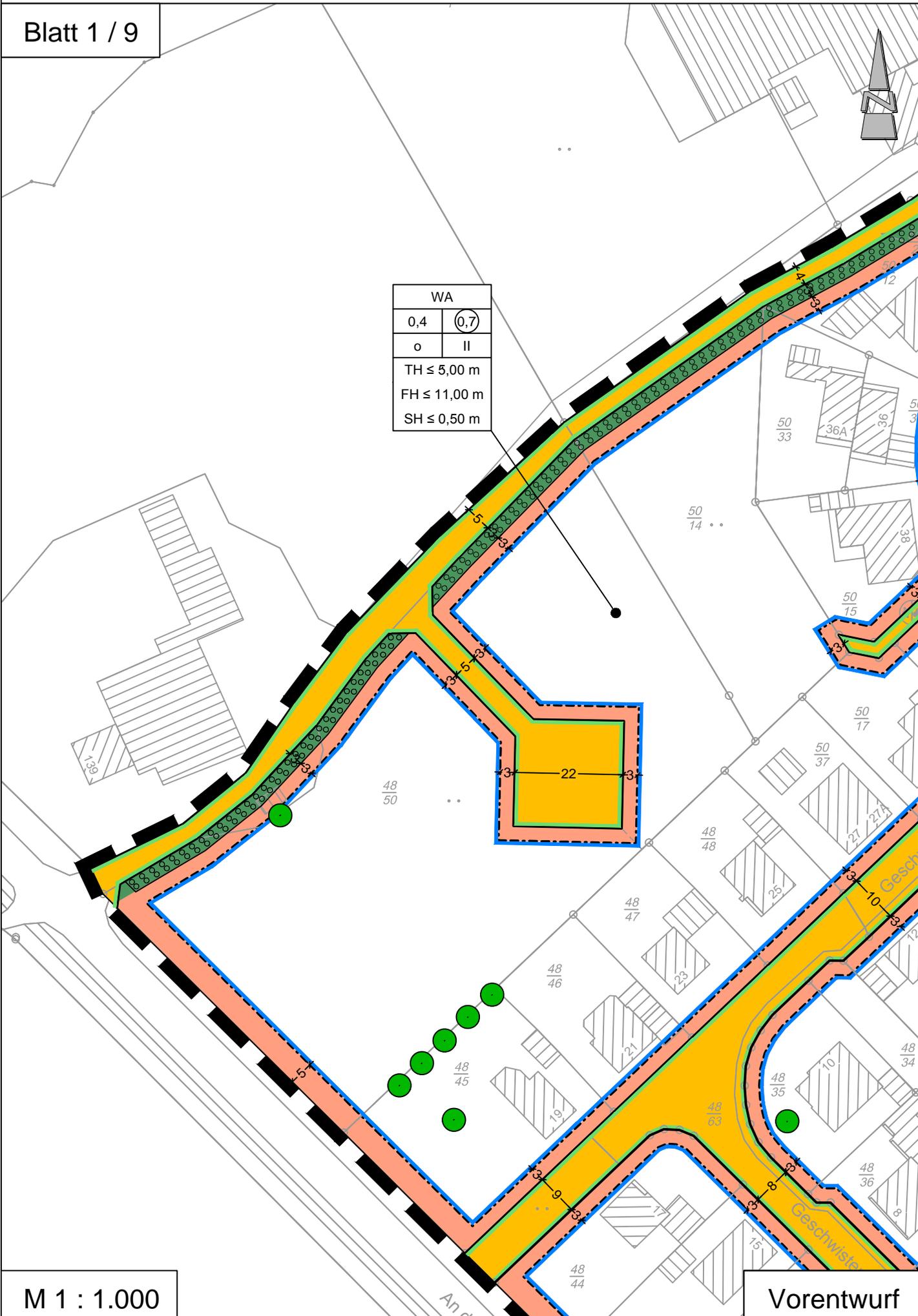
Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 1 / 9



WA	
0,4	0,7
o	II
TH ≤ 5,00 m	
FH ≤ 11,00 m	
SH ≤ 0,50 m	



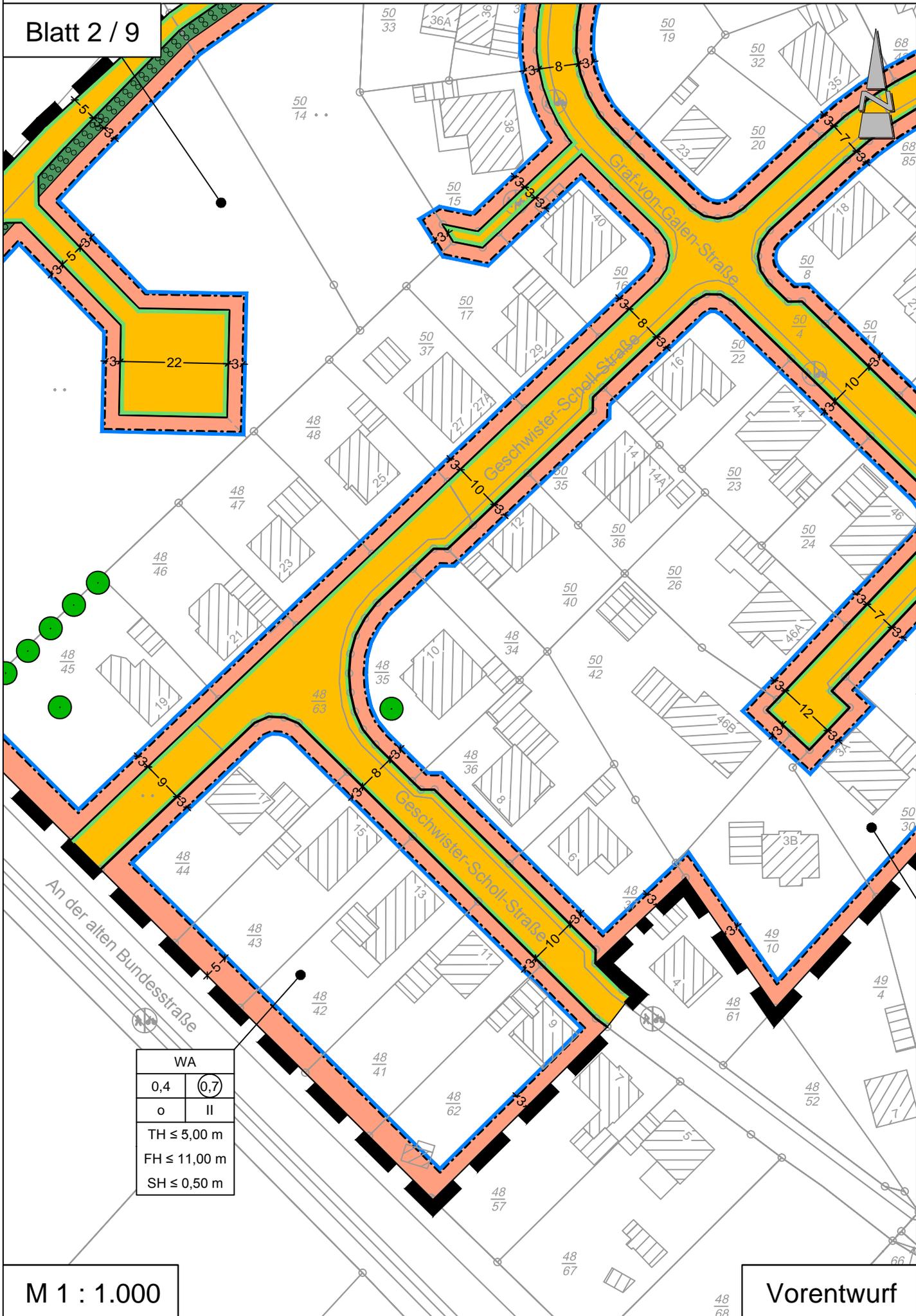
M 1: 1.000

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 2 / 9



M 1: 1.000

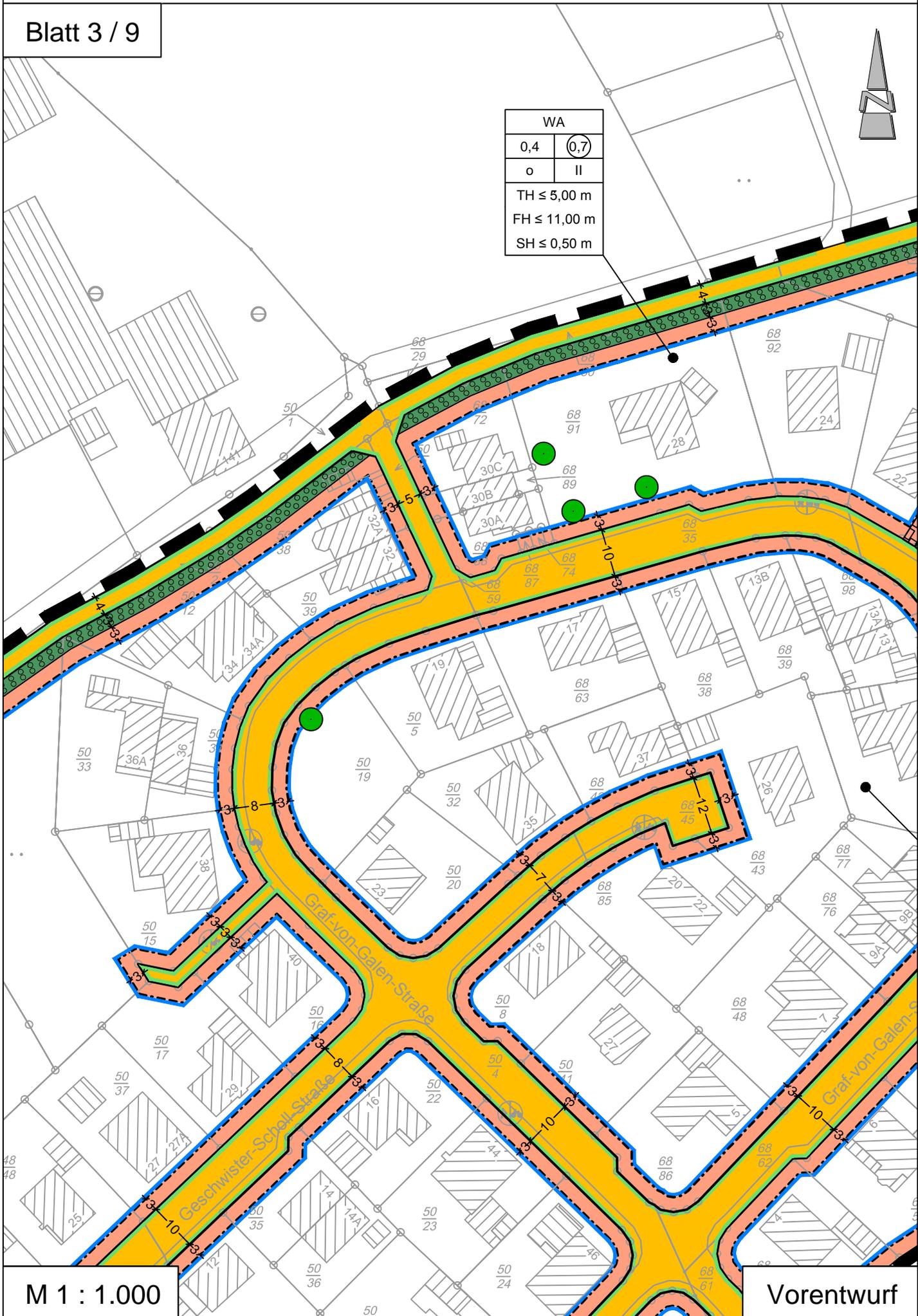
Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 3 / 9

WA	
0,4	(0,7)
o	II
TH ≤ 5,00 m	
FH ≤ 11,00 m	
SH ≤ 0,50 m	



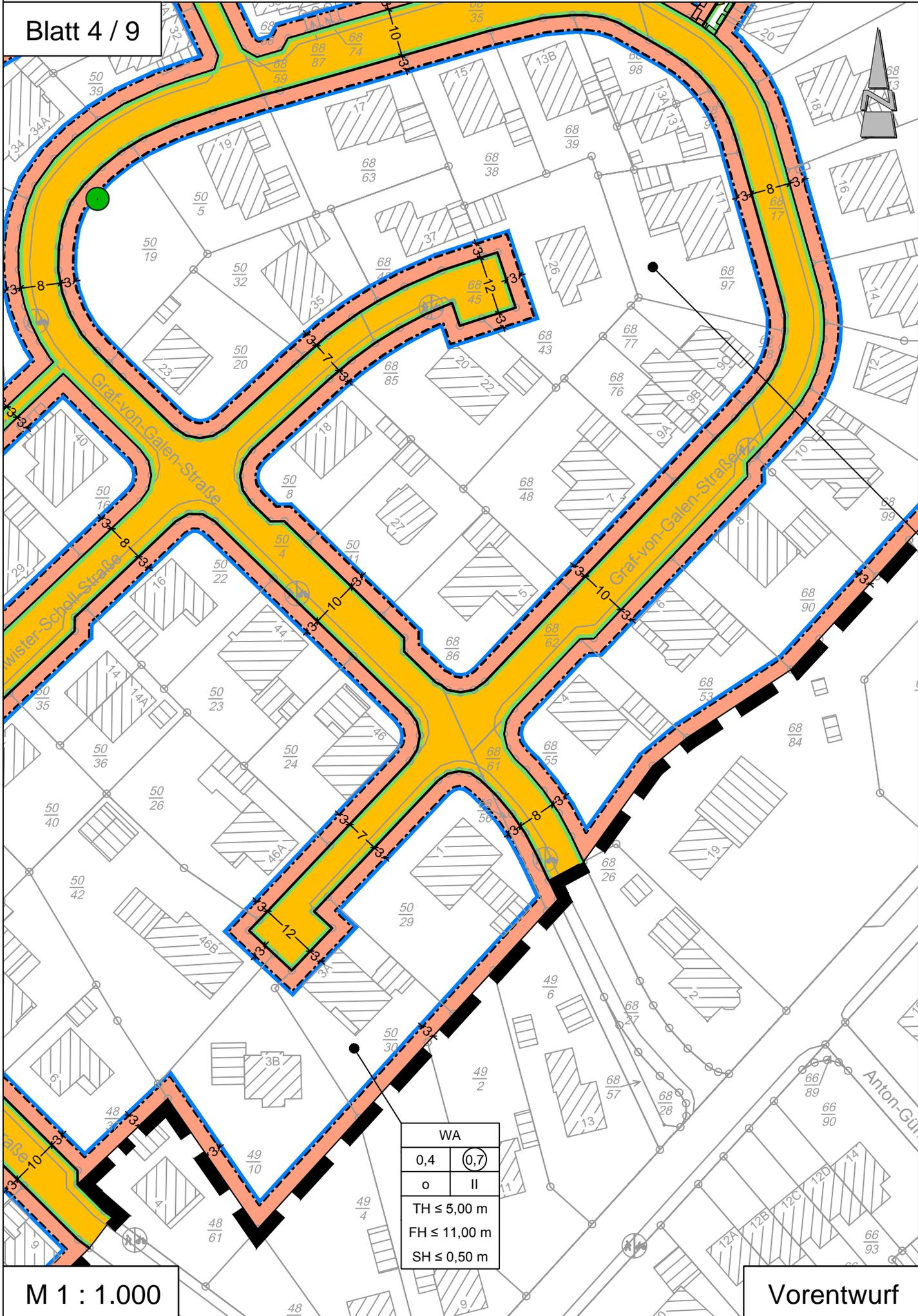
M 1: 1.000

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 4 / 9



M 1: 1.000

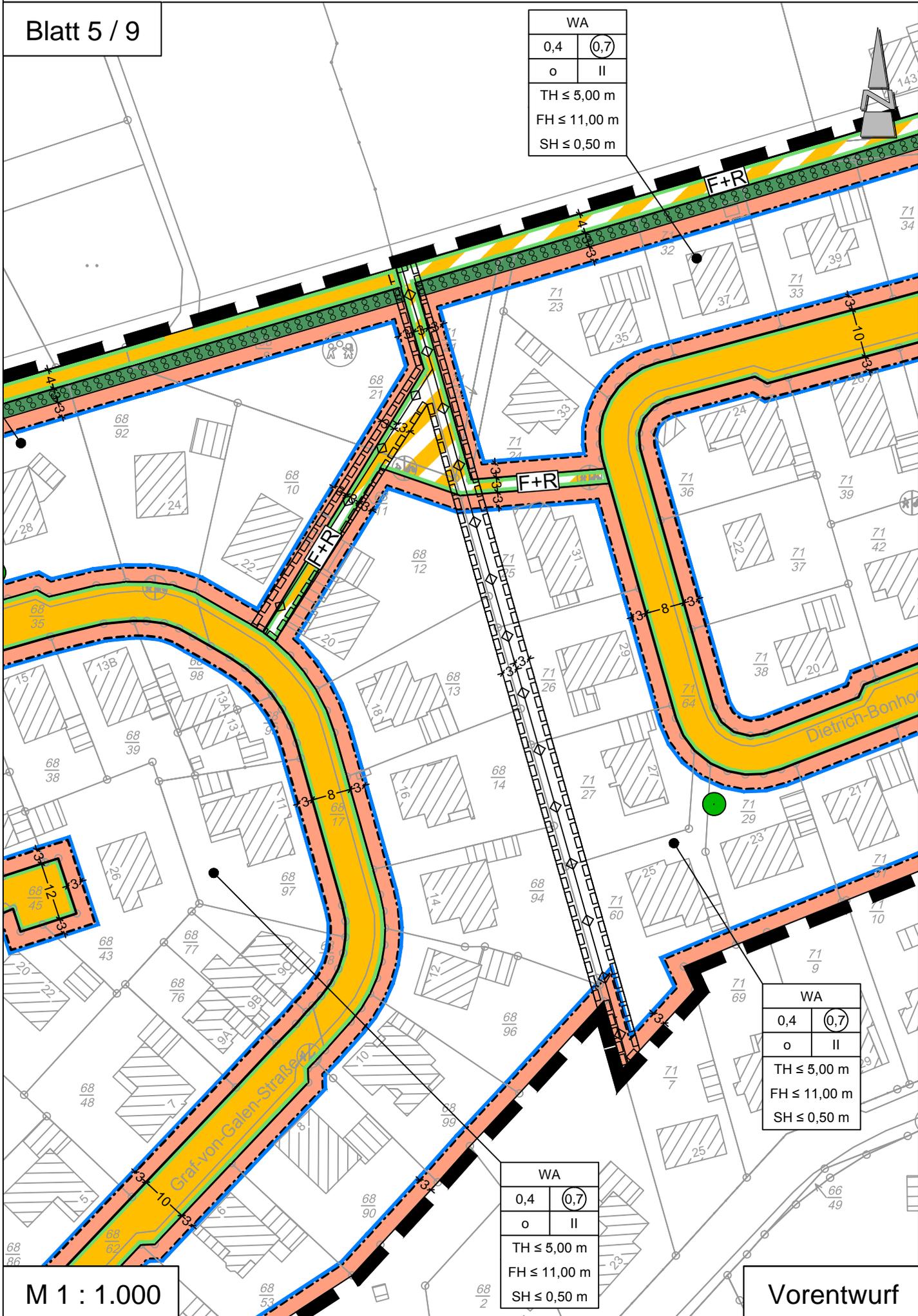
Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 5 / 9

WA	
0,4	(0,7)
o	II
TH ≤ 5,00 m	
FH ≤ 11,00 m	
SH ≤ 0,50 m	



WA	
0,4	(0,7)
o	II
TH ≤ 5,00 m	
FH ≤ 11,00 m	
SH ≤ 0,50 m	

WA	
0,4	(0,7)
o	II
TH ≤ 5,00 m	
FH ≤ 11,00 m	
SH ≤ 0,50 m	

M 1: 1.000

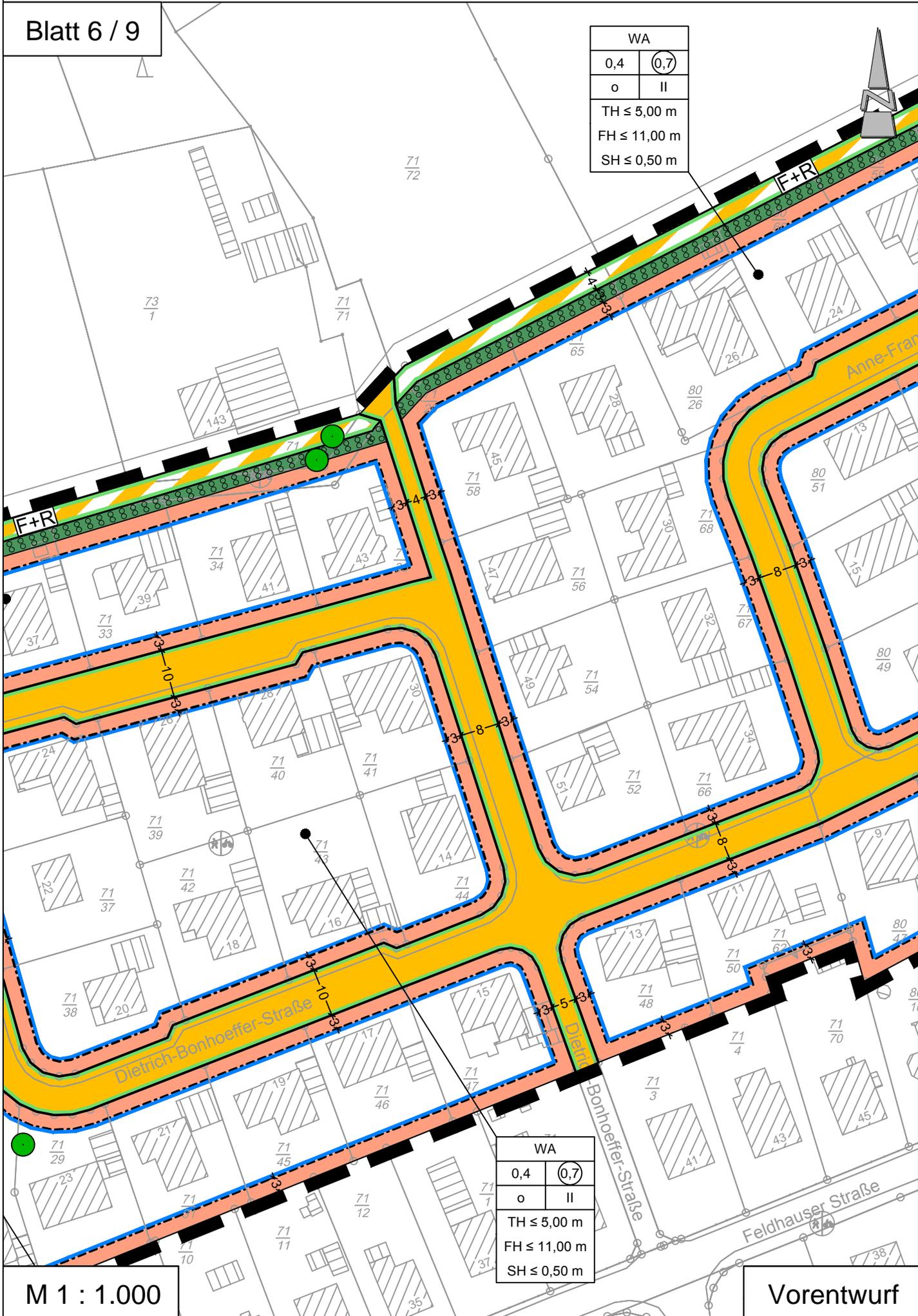
Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 6 / 9

WA	
0,4	(0,7)
o	II
TH ≤ 5,00 m	
FH ≤ 11,00 m	
SH ≤ 0,50 m	



M 1: 1.000

WA	
0,4	(0,7)
o	II
TH ≤ 5,00 m	
FH ≤ 11,00 m	
SH ≤ 0,50 m	

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 7 / 9

WA	
0,4	(0,7)
o	II
TH ≤ 5,00 m	
FH ≤ 11,00 m	
SH ≤ 0,50 m	



M 1: 1.000

WA	
0,4	(0,7)
o	II
TH ≤ 5,00 m	
FH ≤ 11,00 m	
SH ≤ 0,50 m	

WA	
0,4	(0,7)
o	II
TH ≤ 5,00 m	
FH ≤ 11,00 m	
SH ≤ 0,50 m	

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

0,7 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,7

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II

FH ≤ 11,00 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, z. B. 11,00 m

TH ≤ 5,00 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z. B. 5,00 m

SH ≤ 0,50 m Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß, z. B. 0,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



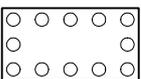
unterirdisch

6. Grünflächen

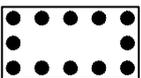


private Grünfläche

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



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



Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Erhaltung von Einzelbäumen

8. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger und Unterhaltungspflichten



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplans

9. Informelle Darstellung



oberirdisch (110-kV Leitung)

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) 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 0,50 m über Oberkante des bestehenden Geländes

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 50,00 m zulässig.
4. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg".
5. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist auf dem Flurstück $\frac{68}{21}$ ein Durchbruch auf einer Breite von 4,00 m für die Erschließung des Grundstückes zulässig.
6. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden und es bestehen Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
7. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Vorentwurf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze anzupflanzen. Abgänge oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzung ist bis zur Erlangung eines wüchsigen Bestandes zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. In einem Abstand von 8 - 10 Jahren ist die Gehölzpflanzung zu durchforsten mit dem Ziel, dauerhaft eine dichte, durchgehende Strauchschicht und eine gleichmäßige Baumschicht heranzuziehen bzw. zu erhalten.

vorgeschlagene Pflanzenarten:

Bäume: Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Weißbirke

Qualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: Faulbaum, Haselnuss, Heidelbeere, Schwarzerle, Hartriegel, Weißdorn, Holunder

Qualität: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

9. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB vorhandenen Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität (gem. textl. Festsetzung Nr. 6) zu ersetzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgrube) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Um Beeinträchtigungen oder nachhaltige Schädigungen des zu erhaltenen Einzelbaumes zu vermeiden, sind folgende Schutzmaßnahmen erforderlich: Im Kronentraufbereich des zu erhaltenen Einzelbaumes sind Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen sowie Verdichtungen oder Flächenversiegelungen jeder Art unzulässig. Die Beschädigungen oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Baumaßnahmen ist der Kronentraufbereich durch Absperrvorrichtungen zu sichern.

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

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. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
5. 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.
6. 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.
7. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 135 "Feldhausen" treten die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 "Moorhauser Weg", rechtskräftig seit 25.01.1973, sowie der Bebauungsplan Nr. 44 "Feldhausen", rechtskräftig seit dem 24.01.1980, außer Kraft.
8. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.