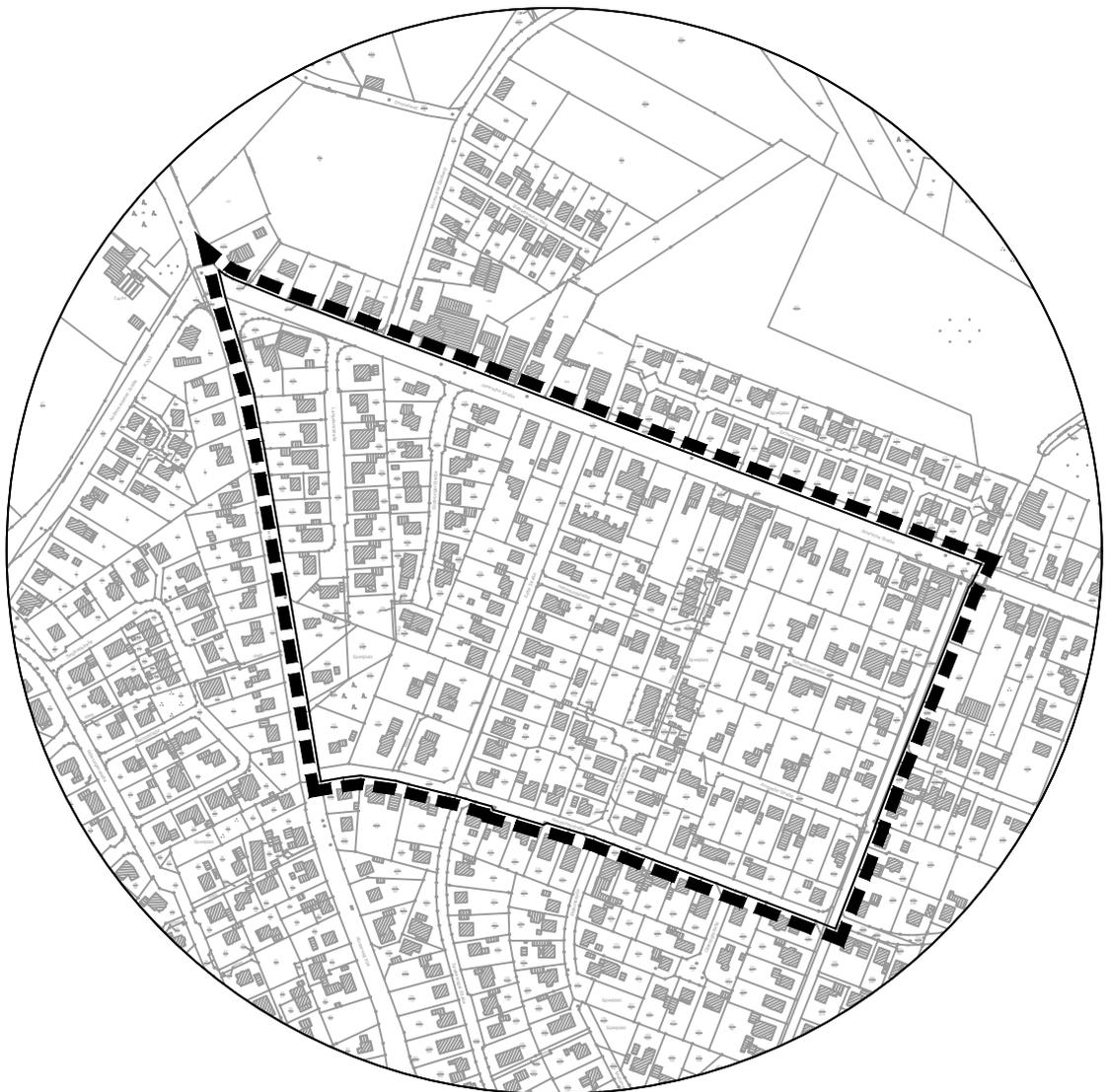


Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

10.12.2018

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

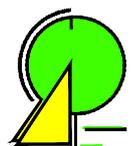
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

Vorentwurf



Blatt 1

Blatt 3

Blatt 5

Blatt 7

Blatt 2

Blatt 4

Blatt 6

WA	max. 2 WO
0,4	I
GH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

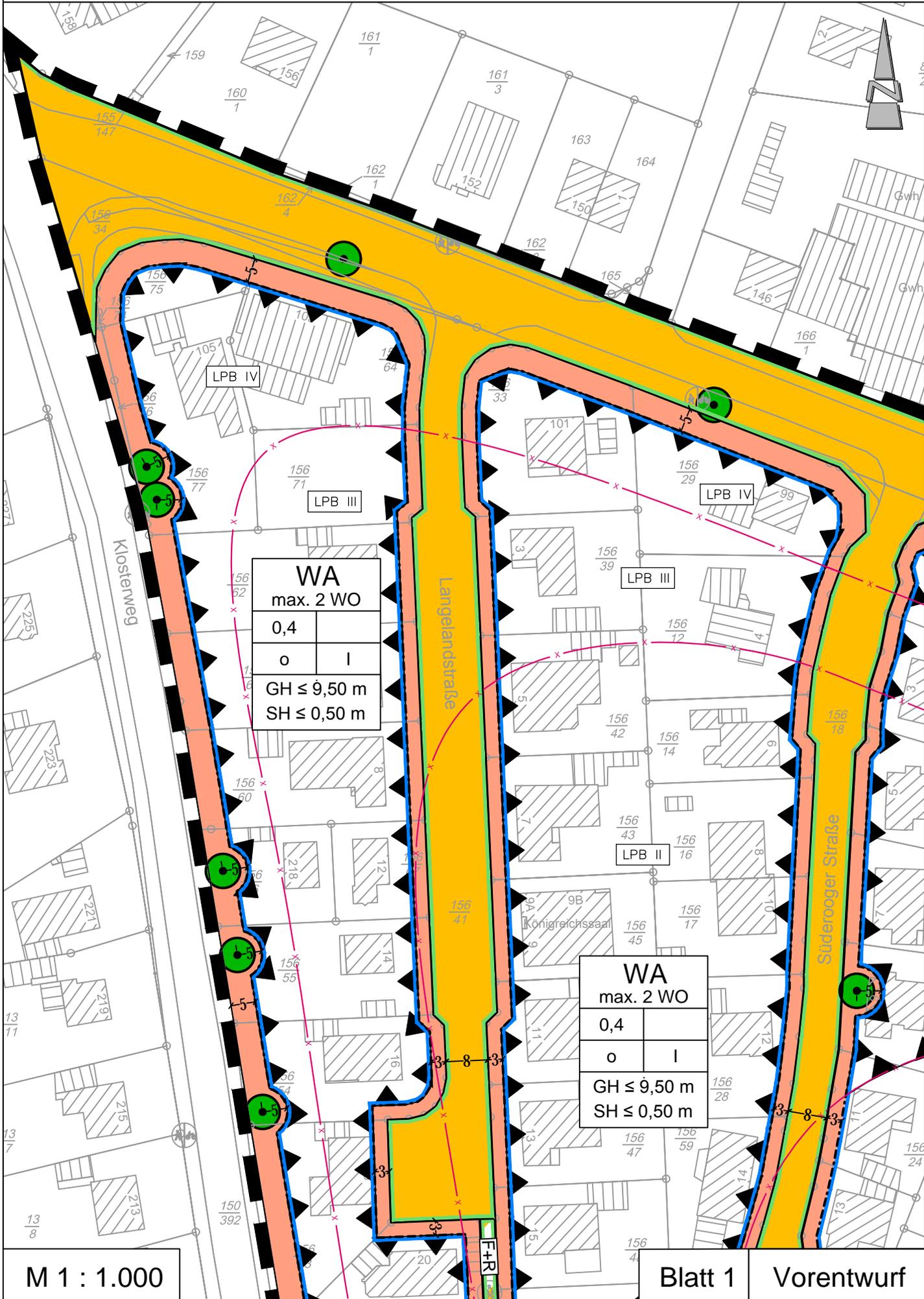
WA	max. 2 WO
0,4	I
GH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

WA	max. 2 WO
0,4	I
GH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

M 1 : 3.000

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"



WA	
max. 2 WO	
0,4	I
GH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

WA	
max. 2 WO	
0,4	I
GH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

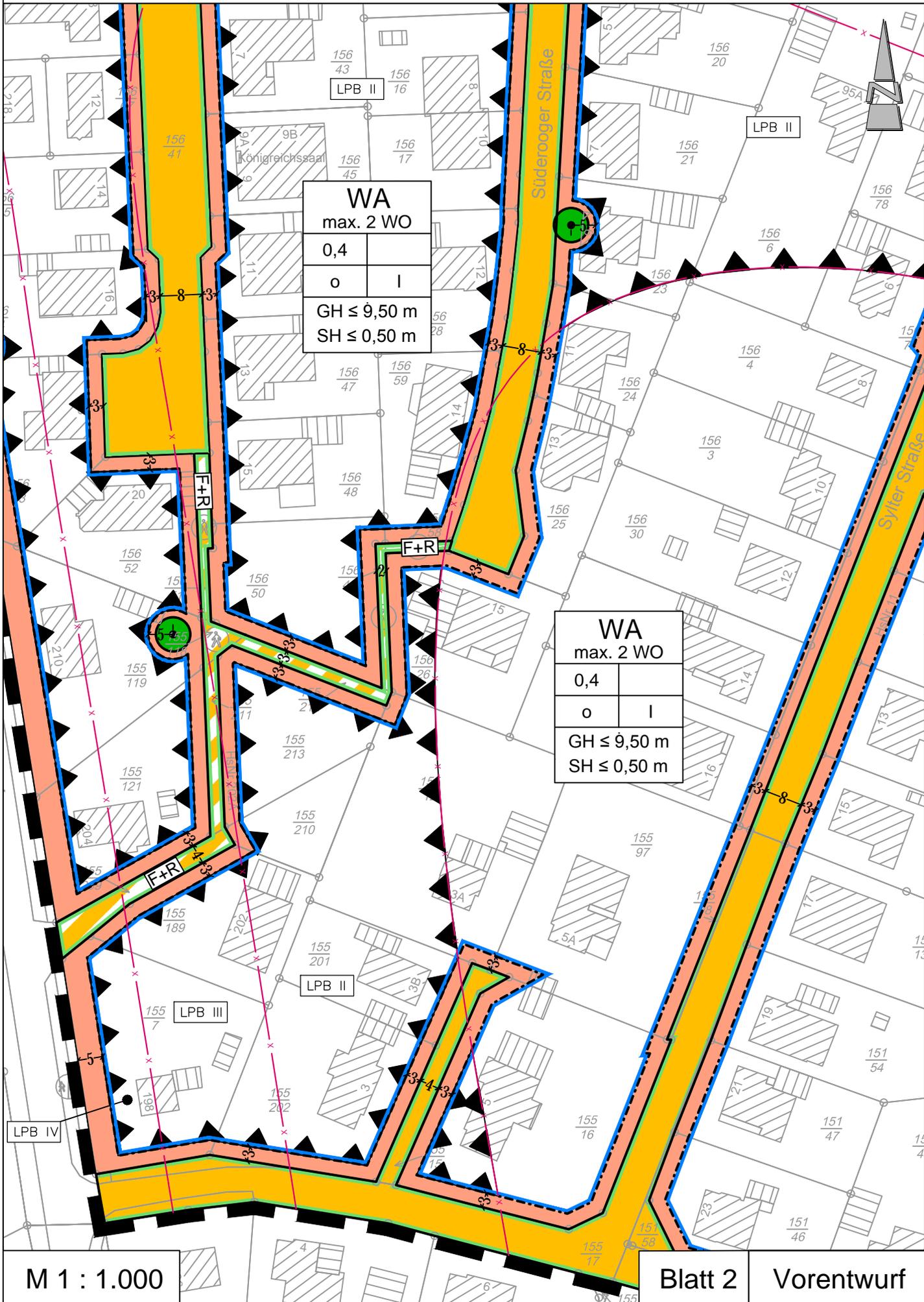
M 1: 1.000

Blatt 1

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"



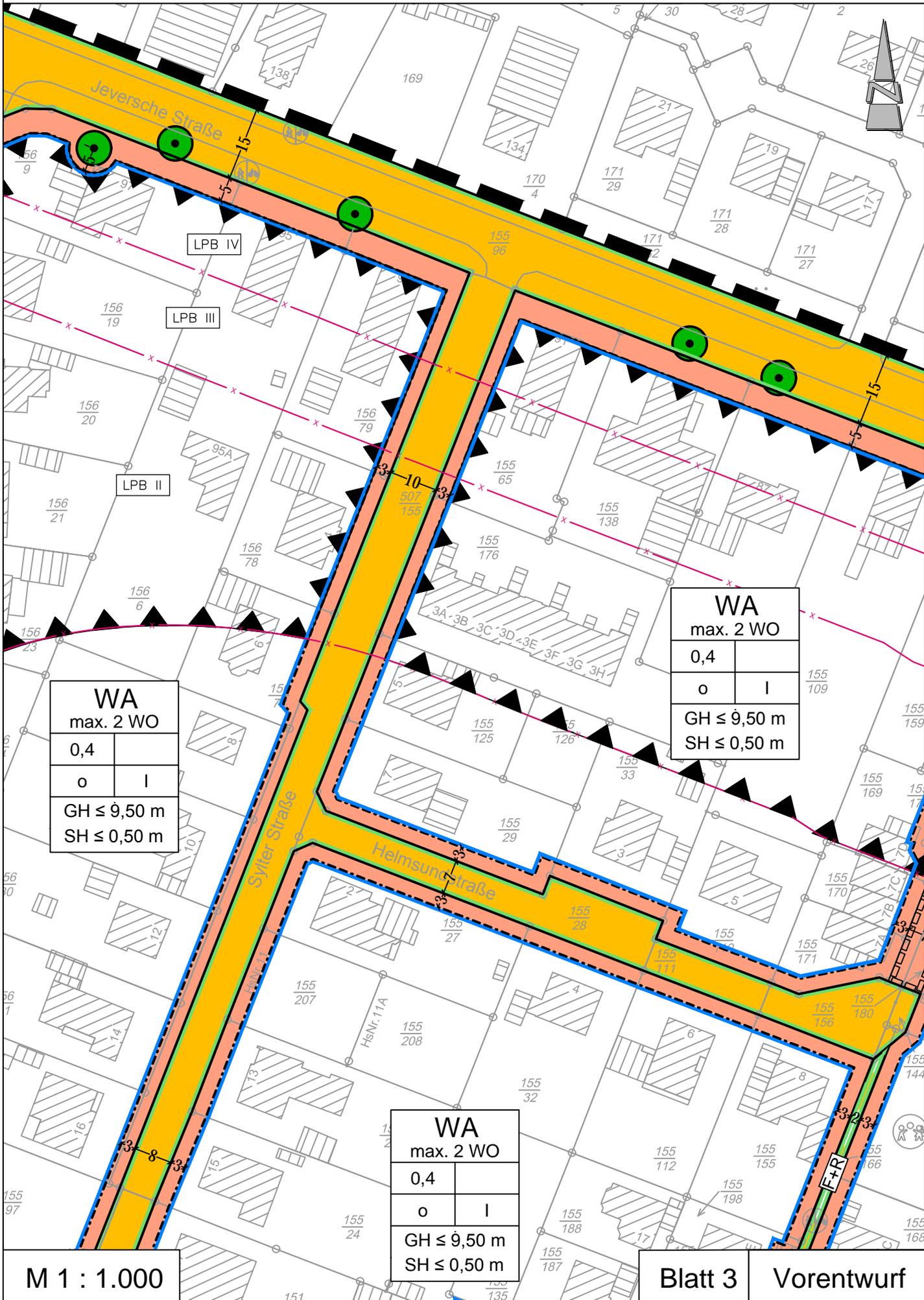
M 1: 1.000

Blatt 2

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"



WA	
max. 2 WO	
0,4	
o	I
GH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

WA	
max. 2 WO	
0,4	
o	I
GH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

WA	
max. 2 WO	
0,4	
o	I
GH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

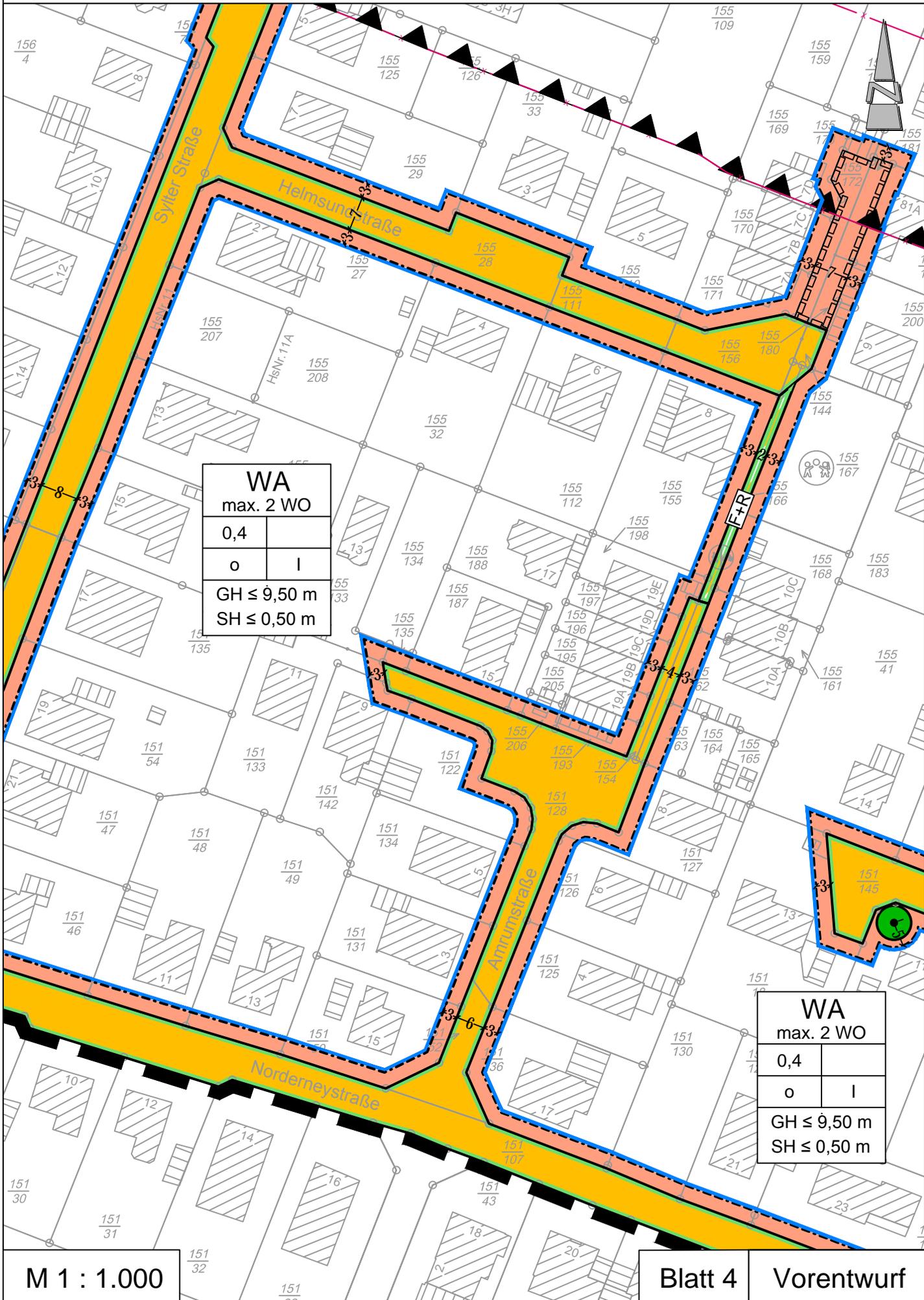
M 1: 1.000

Blatt 3

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

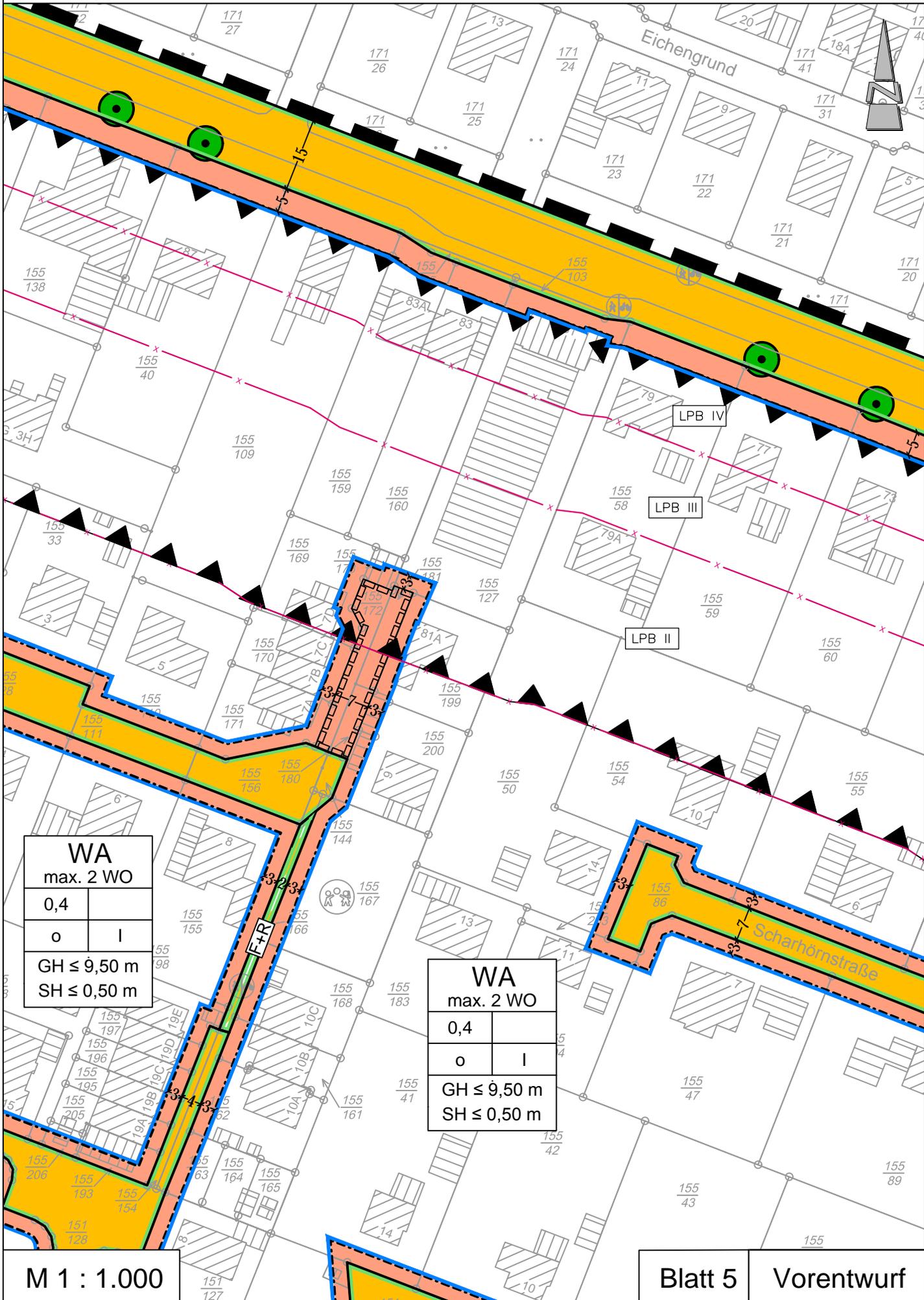


WA	
max. 2 WO	
0,4	
o	I
GH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

WA	
max. 2 WO	
0,4	
o	I
GH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"



WA	
max. 2 WO	
0,4	
o	I
GH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

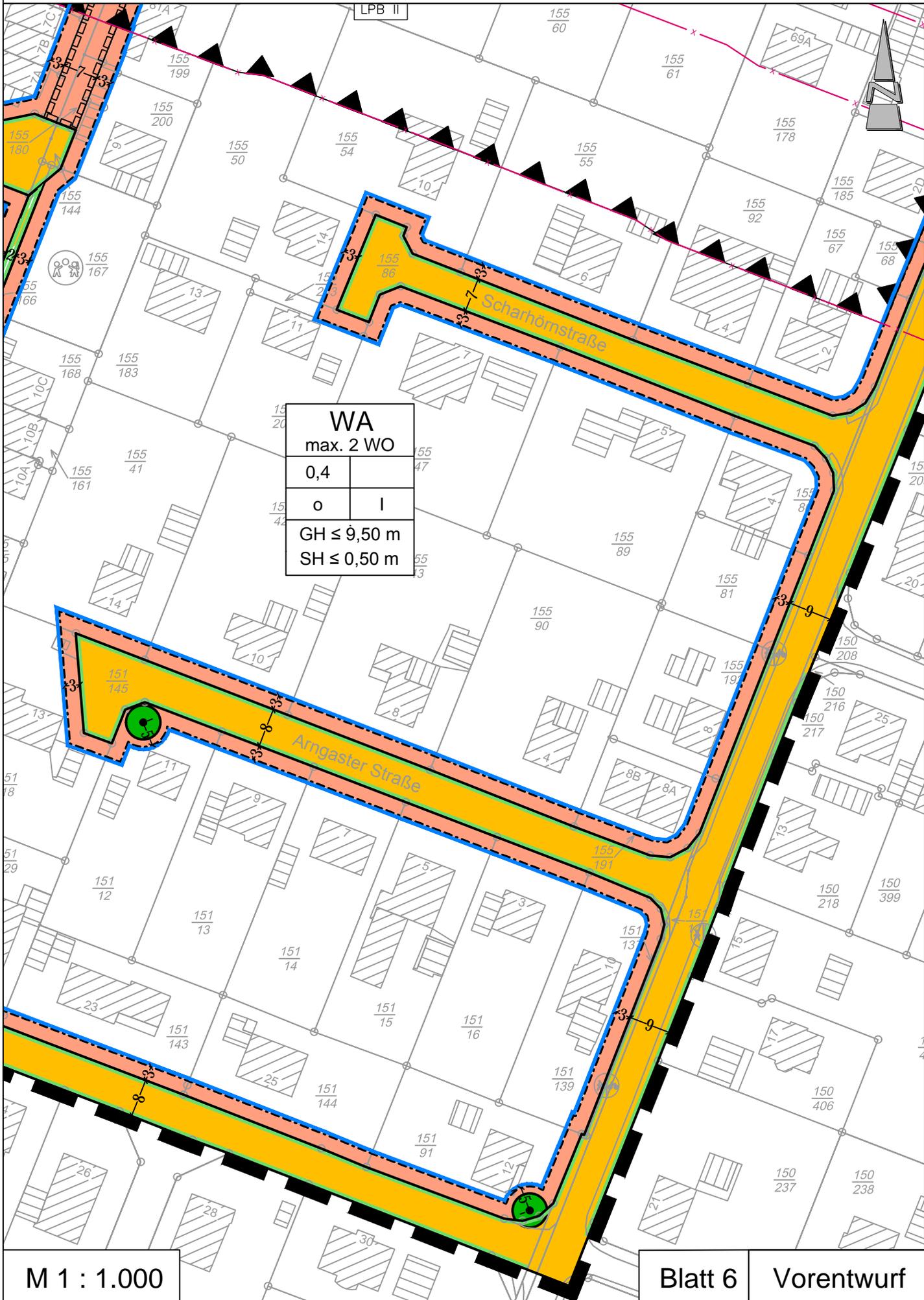
WA	
max. 2 WO	
0,4	
o	I
GH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

M 1: 1.000

Blatt 5 Vorentwurf

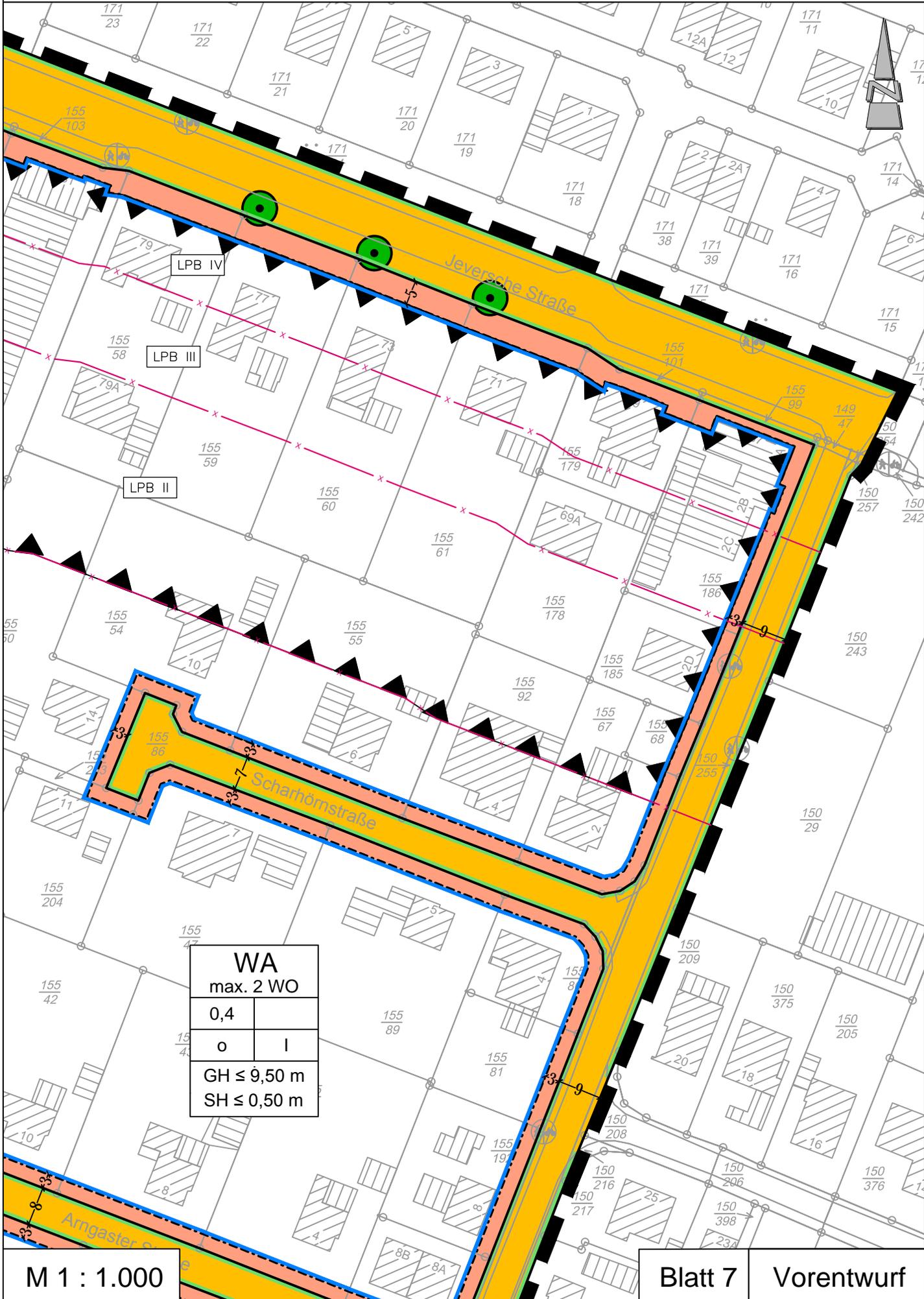
Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO maximal zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textl. Festsetzung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 9,50 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß

SH ≤ 0,50 m Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

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

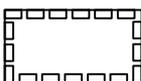


Erhaltung von Einzelbäumen

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans



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



Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II



Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil 1)

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus oder mehrere Gebäude als Hausgruppe aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Gebäudehöhe (GH):

Sockelhöhe (SH):

Obere Gebäudekante

Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

4. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).
5. In den mit dem Lärmpegelbereich IV, III und II gekennzeichneten Bereichen dürfen die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:

erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Büroräume u. ä.:

erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:

erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Büroräume u. ä.:

erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:

erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Büroräume u. ä.:

erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

6. Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
7. In den Lärmpegelbereichen II bis IV sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
8. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II bis IV sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von Schlafräumen an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil 2)

9. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten 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 Stammitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen erhaltenden Einzelbäume. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

10. 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 artenschutzrechtliche 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, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

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. 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 Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sylter Straße" entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 11/I "Klosterneuland/ Sylter Straße", rechtsgültig seit dem 17.10.2005. Die im Altplan geltenden Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.
6. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
7. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
8. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
9. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.