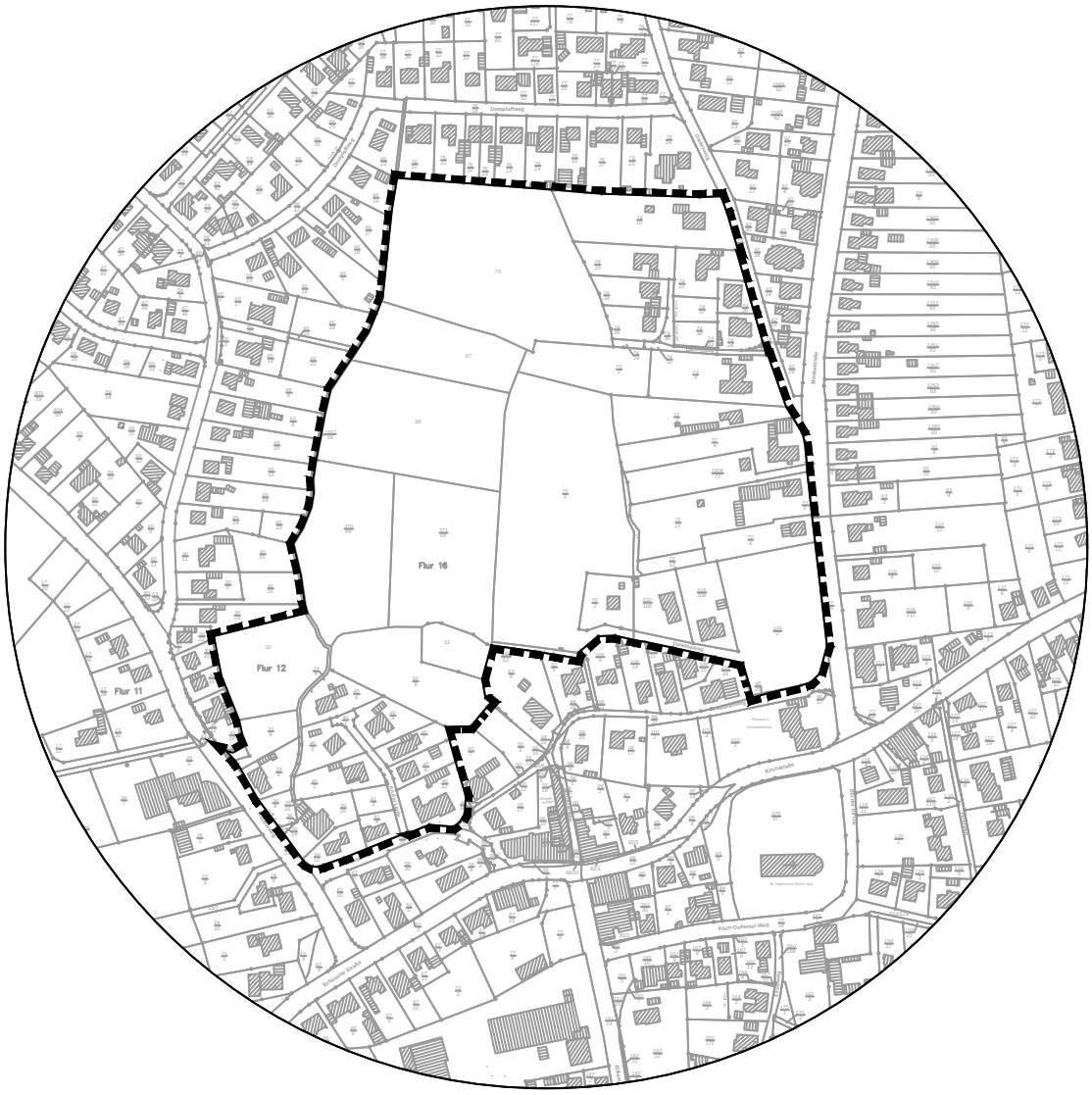
Stadt Schortens
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 115
"Diekenkamp"

Übersichtsplan unmaßstäblich



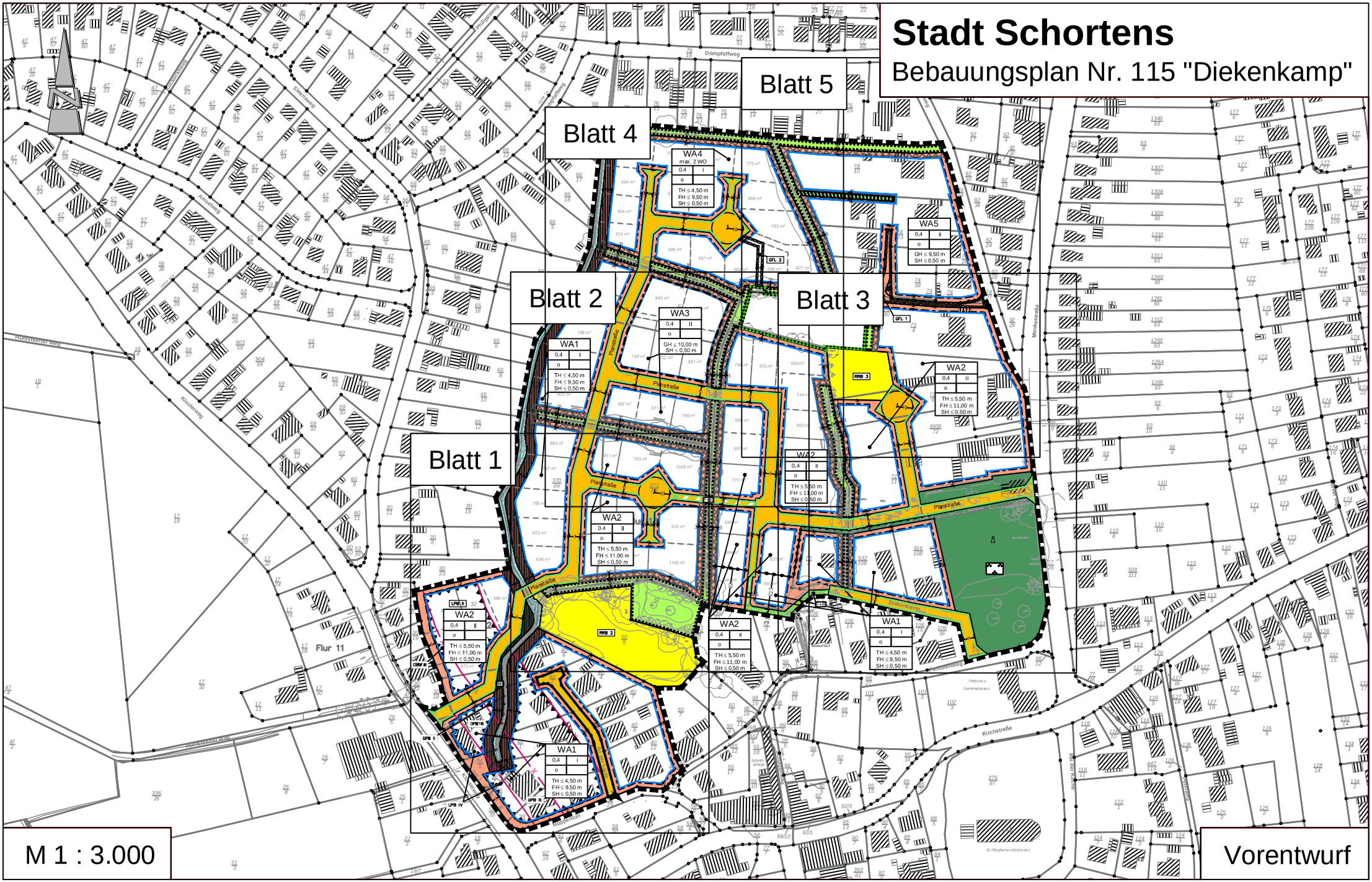
Vorentwurf

11.02.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

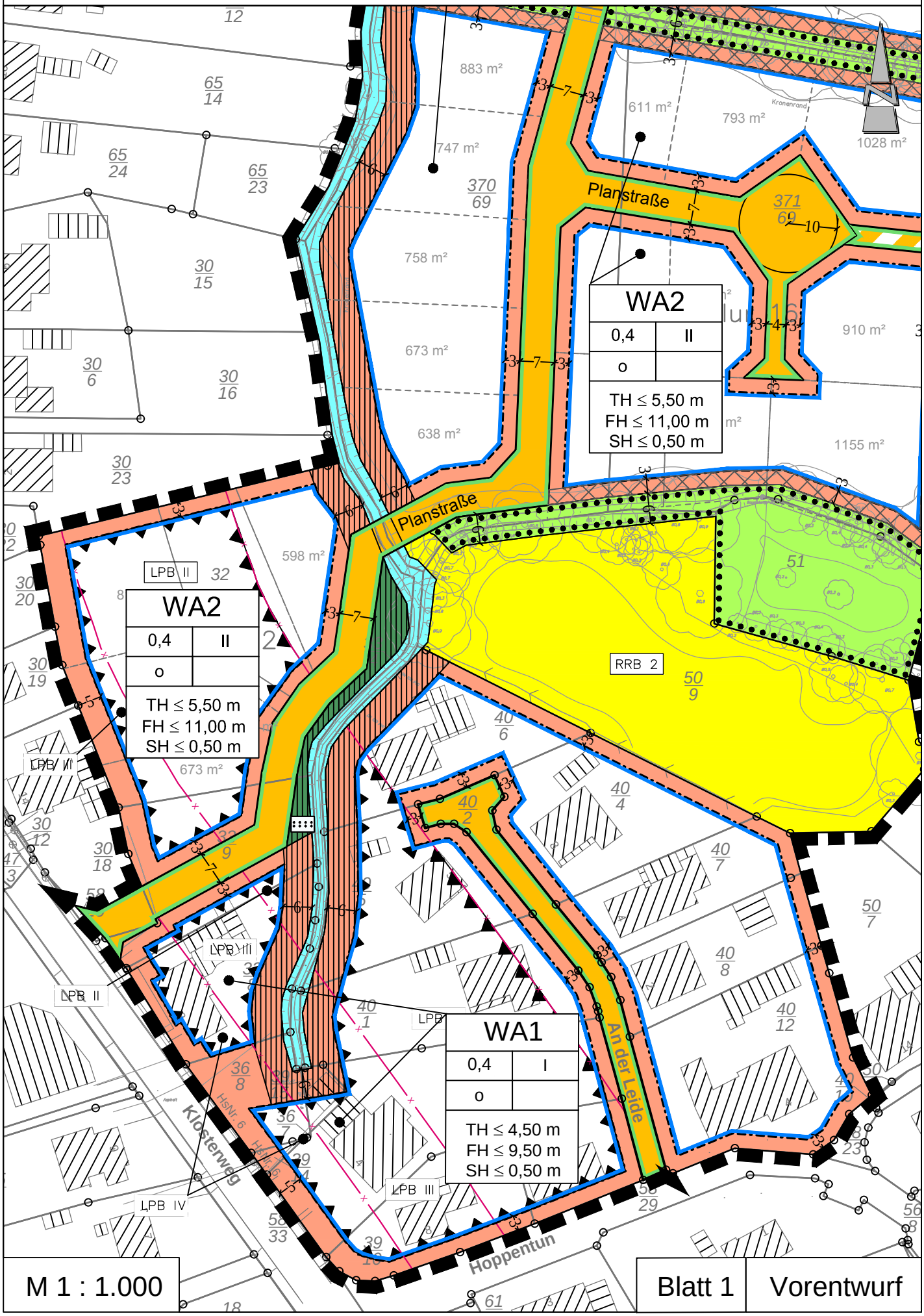
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40


Stadt Schortens
Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp"
Blatt 1
Blatt 2
Blatt 3
Blatt 4
Blatt 5
WA1
WA2
WA3
WA4
WA5
Planstraße
Diekenkamp
Kirchstraße
Flur 11
M 1 : 3.000
Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp"



M 1 : 1.000

Blatt 1

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp"

M 1 : 1.000

Blatt 2 | Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp"

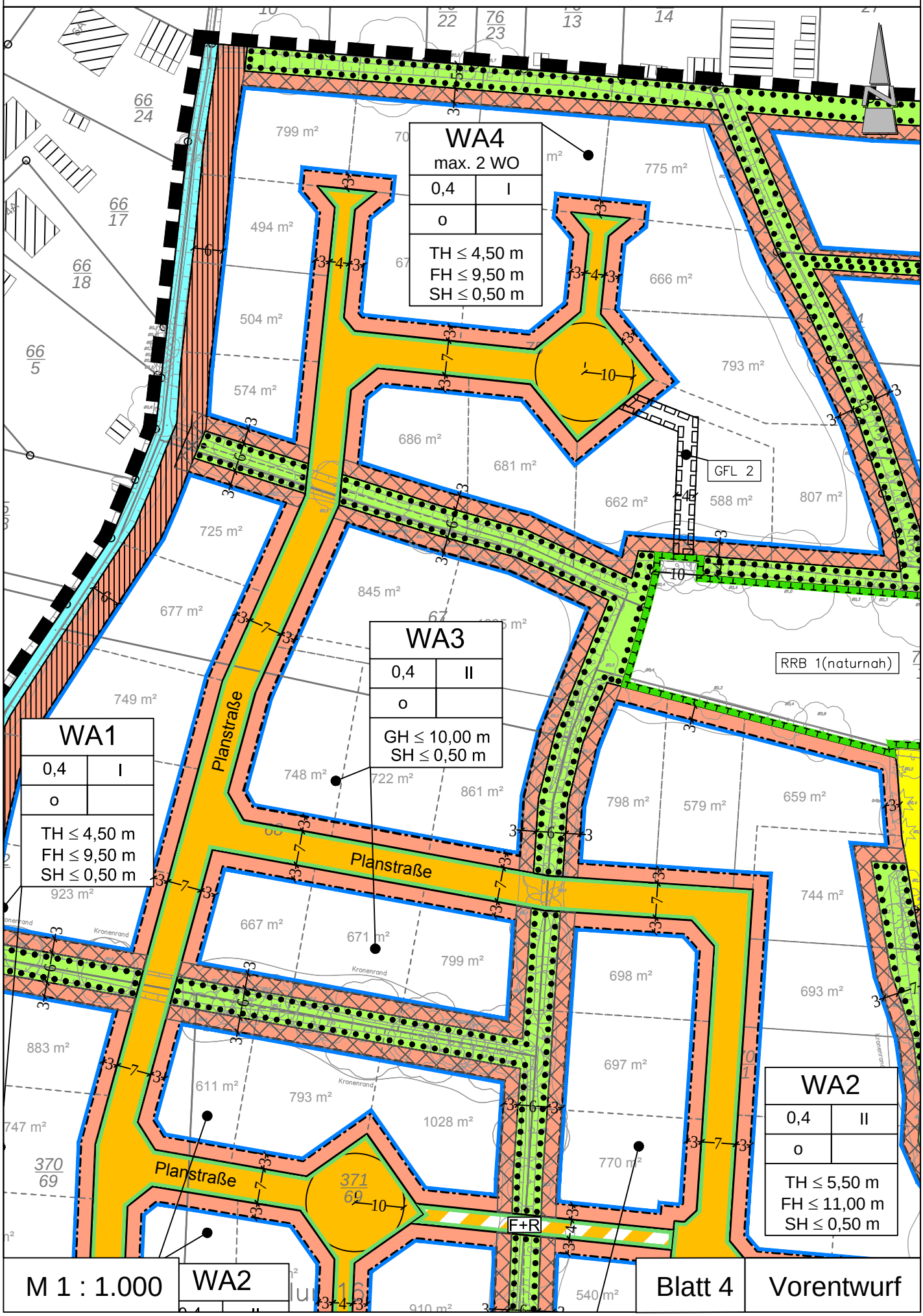
M 1 : 1.000

Blatt 3

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp"



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp"

M 1 : 1.000 WA2

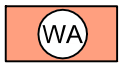
Blatt 5 Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp"

Planzeichenerklärung (1)

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO — maximal zulässige Anzahl an Wohnungen (WO) pro Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
TH ≤ 4,50 m	Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z.B. 4,50 m
FH ≤ 9,50 m	Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, z.B. 9,50 m
GH ≤ 10,00 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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für die Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Fläche für die Regenrückhaltung

Stellfläche für Abfallbehälter für die wöchentliche Abholung

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhaltfläche

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp"

Planzeichenerklärung (2)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Wasserfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen

Gewässerräumstreifen

nicht überbaubare Grundstücksflächen Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind

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

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

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp"

Textliche Festsetzungen (1)

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) 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) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) gem. § 4 BauNVO sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhäuser mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

3. 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
Gebäudehöhe (GH):	Obere Gebäudekante
Sockelhöhe (SH):	Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

4. Innerhalb des Geltungsbereiches 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.

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 Terassen, 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.

Vorentwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp"

Textliche Festsetzungen (2)

9. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitesgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten.

10. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

11. Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

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. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S. 3634) anzuwenden.

5. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786) anzuwenden.

6. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

7. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewässer III. Ordnung. Gemäß Satzung der Sielacht Rüstringen ist beidseitig des Gewässers ein 6,00 m breiter Gewässerräumstreifen freizuhalten. Dieser ist von Gehölz-Anpflanzungen (u.a. Büsche, Hecken, Bäume) sowie baulichen Anlagen freizuhalten.

Vorentwurf