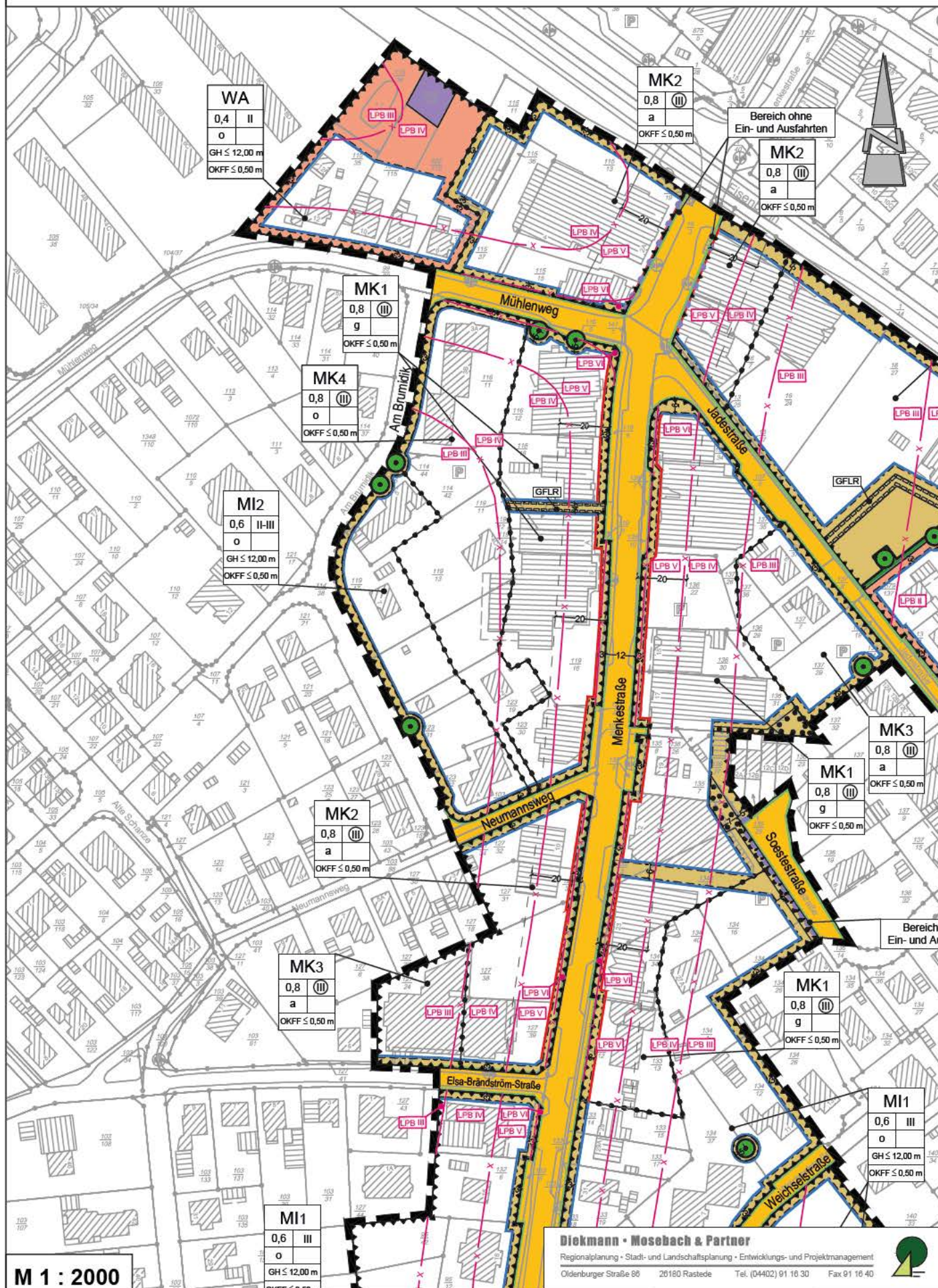


Stadt Schortens

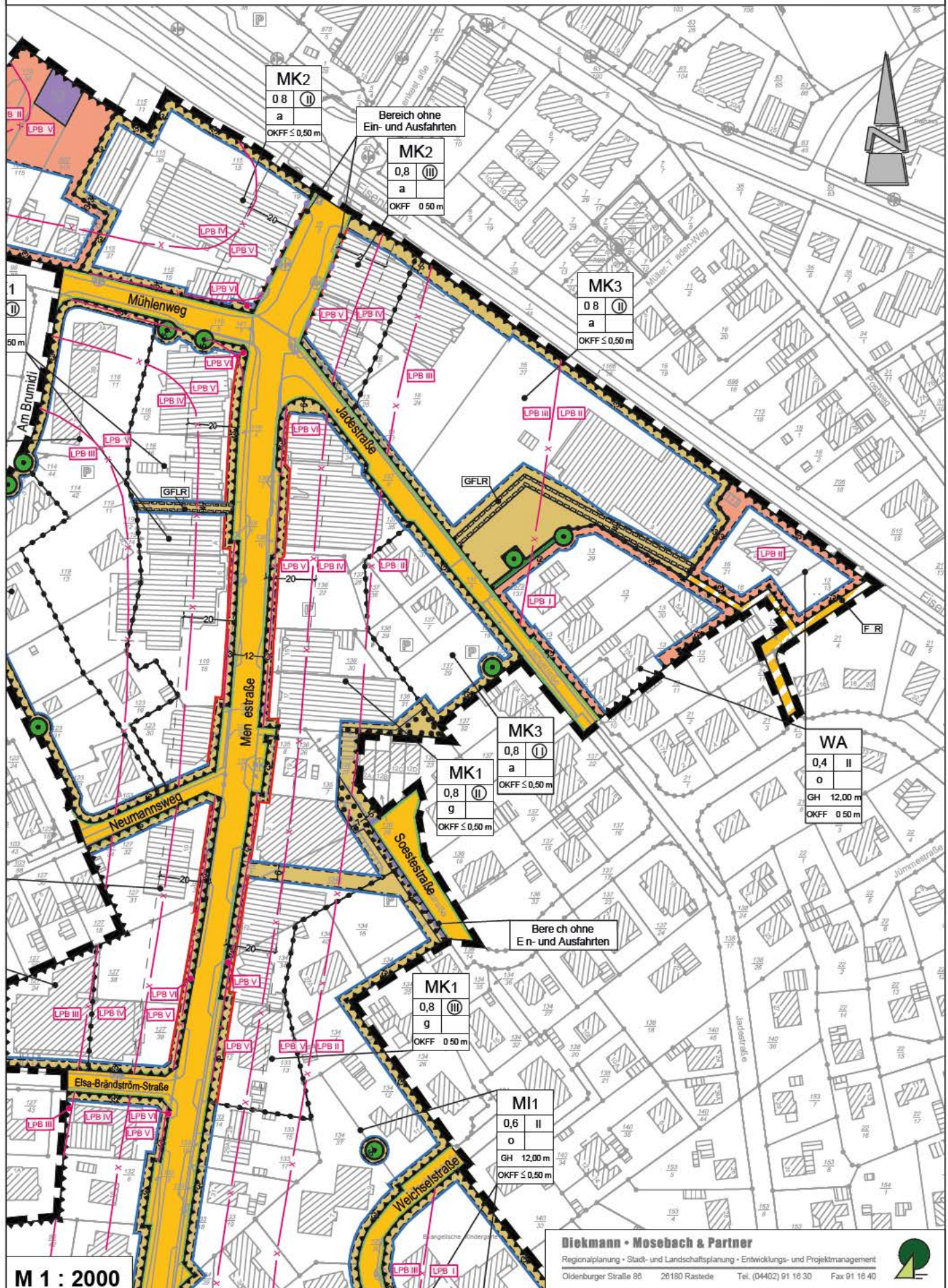
Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße"

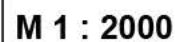
Entwurf, 30.07.2019



Stadt Schortens

Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße"
Entwurf, 30.07.2019





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der Mischgebiete 1, 2 und 3 (MI1, MI2, MI3) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 + Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
3. Innerhalb der Kerngebiete 1 - 4 (MK1 - MK4) gem. § 7 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
4. In den Kerngebieten 1 und 2 (MK1, MK2) gem. § 7 BauNVO sind innerhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen nur zu einem Anteil von maximal 50 % der Erdgeschossfläche und ausschließlich auf den den Straßen abgewandten Seiten zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
5. Innerhalb der Mischgebiete 1 - 4 (MI1 - MK4) gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste von Schortens gem. § 1 Abs. 5 + 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:
 Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekewaren, 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
 Innerhalb der Mischgebiete 1, 2 und 3 (MI1, MI2, MI3) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm zulässig.
6. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 70 gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße
 Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH): Oberkante des Gebäudes (Attika)
 Oberkante Fertigfußboden (OKFF): Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
 Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.
7. In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind bauliche Anlagen mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung (NBauO).
8. Im Bereich der festgesetzten Baulinien ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis max. 2,00 m Tiefe auf einer Einzellänge bis zu max. 8,00 m zulässig.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche sind Stellplatzanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von $\geq 150,00$ qm, die einem Vorhaben dienen, gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Selbständige Stellplatzanlagen und Garagen sind grundsätzlich in diesem Bereich ausgeschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - VI (LPB II - VI) 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 $R'_{w,res}$ gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

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

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

Lärmpegelbereich VI:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 50 dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße sind vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht zu unterschritten.

11. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >55-60 dB(A) bei Tag (siehe Beikarte) sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder alternativ durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 notwendig.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >60 dB(A) bei Tag sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) Außenwohnbereiche zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >60-65 dB(A) bei Tag sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) Außenwohnbereiche zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder alternativ durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >65 dB(A) bei Tag sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) Außenwohnbereiche zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen.

Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung von baulichen Anlagen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

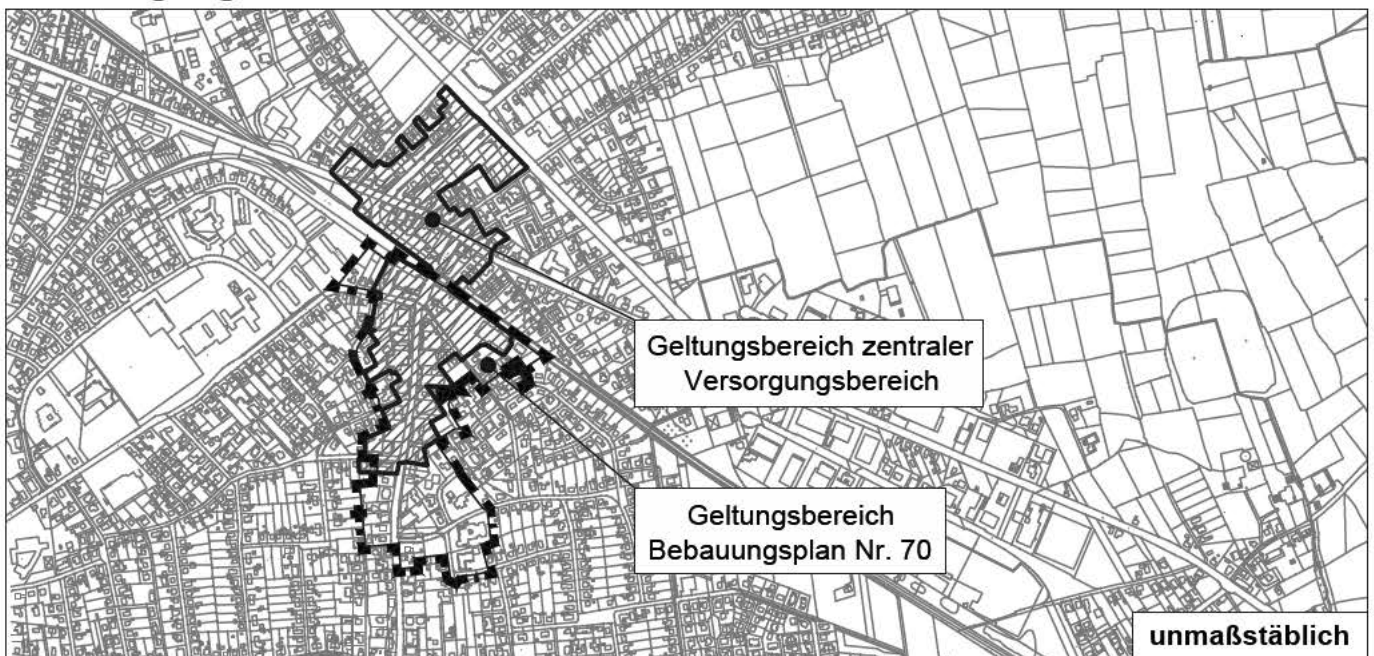
12. Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von $>45-50$ dB(A) bei Nacht (siehe Beikarte) ist für besonders schutzbedürftige Wohnräume die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder die Belüftung über geräuschabgewandte Gebäudeseiten sicherzustellen.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von $>50-55$ dB(A) sind besonders schutzbedürftige Wohnräume auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten zu errichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >55 dB(A) sind besonders schutzbedürftige Wohnräume zu vermeiden. Alternativ sind besonders schutzbedürftige Wohnräume auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten zu errichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

13. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.
14. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00m, ausgehend von der Stammmitte 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.
15. 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, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland abzustimmen.

Übersichtskarte Geltungsbereiche B-Plan Nr. 70 und zentraler Versorgungsbereich

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) NBauO

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" identisch. Die bisher geltende Gestaltungssatzung (siehe Hinweis Nr. 9) wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 außer Kraft gesetzt.
2. Für die Dacheindeckungen sind unglasierte sowie nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "Seidenmatt" der DIN 67530) mit gewellter Oberfläche in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit/dunkelgrau zu verwenden.
3. Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem oder rot-blau-buntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/oder in Putzbauweise herzustellen. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) zulässig.
4. Bei Fassaden der Gebäude mit einer Gebäudelänge ≥ 15 m beidseitig entlang der Menkestraße sind min. 30% der Fassadenfläche und max. 75% der Fassadenfläche mit Fenster- oder Türelementen als Einzelöffnungen auszuführen. Im Bereich des Erdgeschosses können bei einer Geschäftsnutzung 90% der Fassade als Einzelöffnungen (Fenster, Türen) im stehenden Format ausgeführt werden.
5. Die Haupteingänge der im Erdgeschoss befindlichen Nutzungen beidseitig entlang der Menkestraße sind ausschließlich an den zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassadenfronten anzuordnen. Die Errichtung von Nebeneingängen für die im Erdgeschoss befindlichen Nutzungen ist nur auf den von der Menkestraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
6. Vorbaurollläden vor Schaufenstern und Ladeneingängen sind unzulässig.
7. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

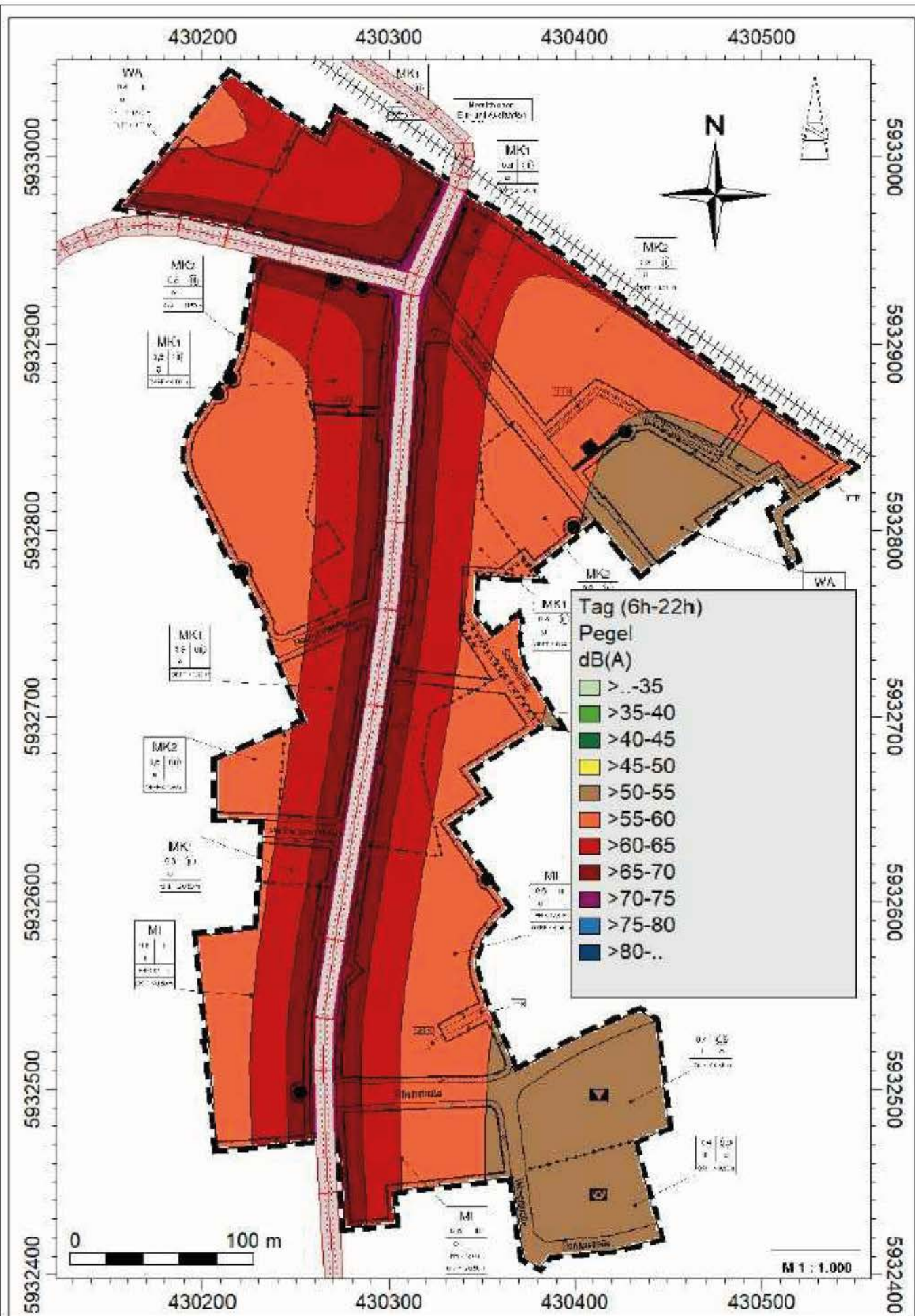
Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

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 des Bebauungsplanes Nr. 70 befindet sich in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone) des Wasserwerkes Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
5. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70 können im Hinblick auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber der Deutsche Bahn AG gestellt werden. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug u.ä., die von den Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.
6. Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1540 dürfen nicht gefährdet oder gestört werden. Insbesondere muss ausgeschlossen sein, dass angebrachte Beleuchtungen bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen (u.a. Belandwirkungen, Signalsicht bzw. Signalverwechslung).
7. Die genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.
8. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
9. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" treten die für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Papenmoorland" vom 30.11.2014, des Bebauungsplanes Nr. 4 "Jadestraße" vom 22.08.1975 und des Bebauungsplanes Nr. 24 "Grüner Weg" vom 25.01.1977 sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften für einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 "Oldenburger Straße" und Nr. 70 "Menkestraße" vom Februar 2012 in Teilbereichen überlagert außer Kraft.
10. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
11. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
12. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Beurteilungspegel bei Tag



Beurteilungspegel bei Nacht

