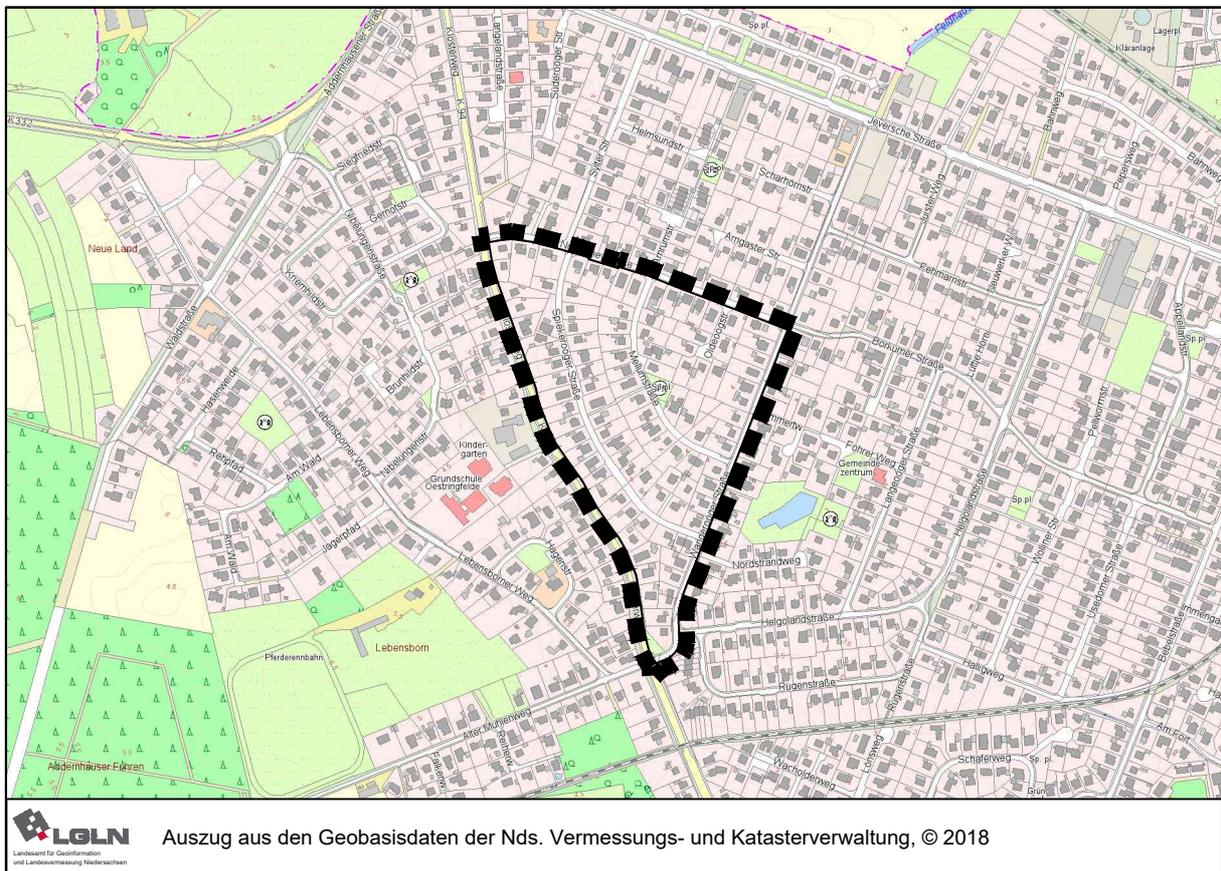


Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 140

"Spiekerooger Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

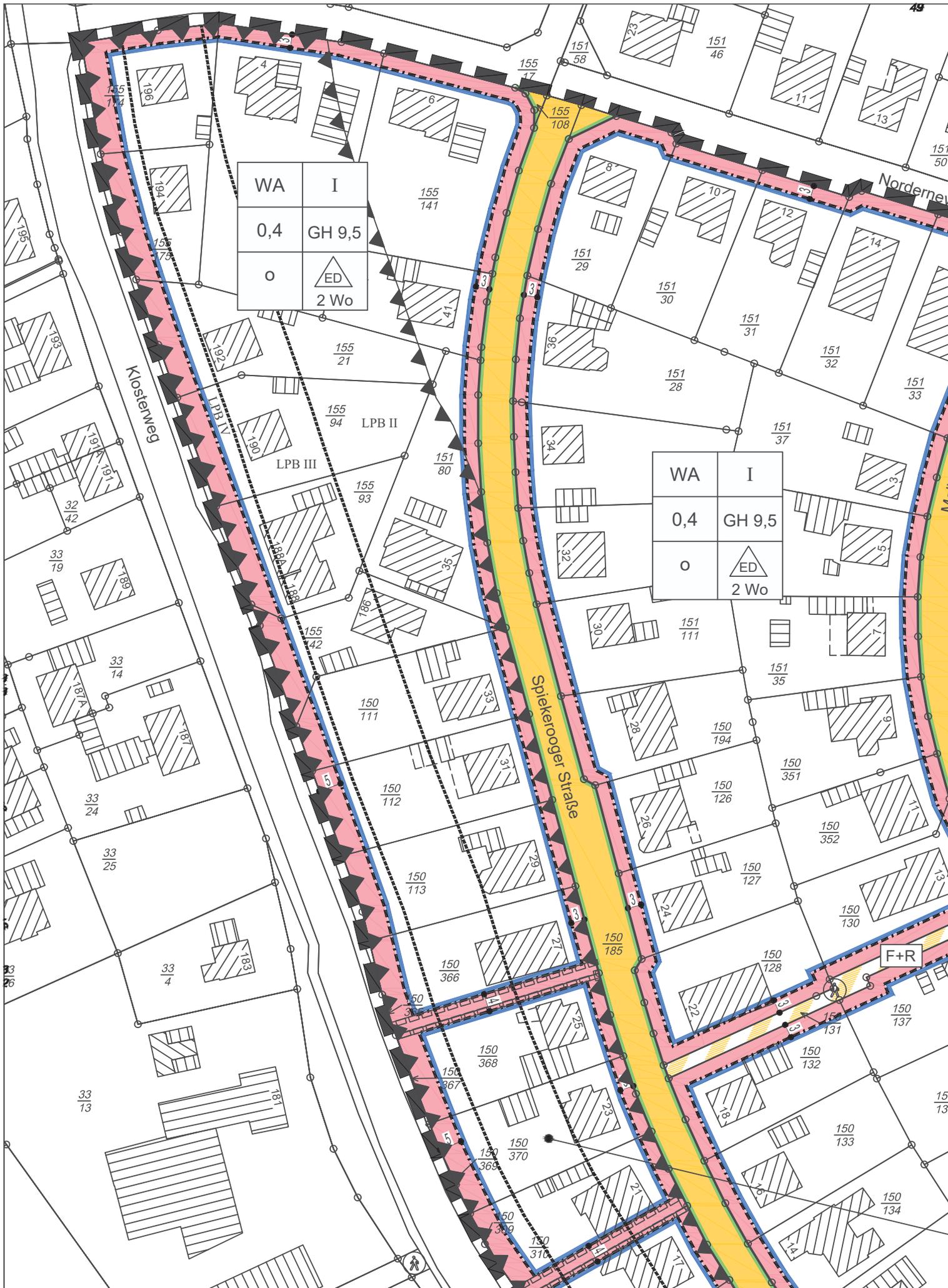
Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

Vorentwurf

Entwurf

Entwurf zum Satzungsbeschluss
22.7.2019



WA	I
0,4	GH 9,5
0	ED 2 Wo

WA	I
0,4	GH 9,5
0	ED 2 Wo

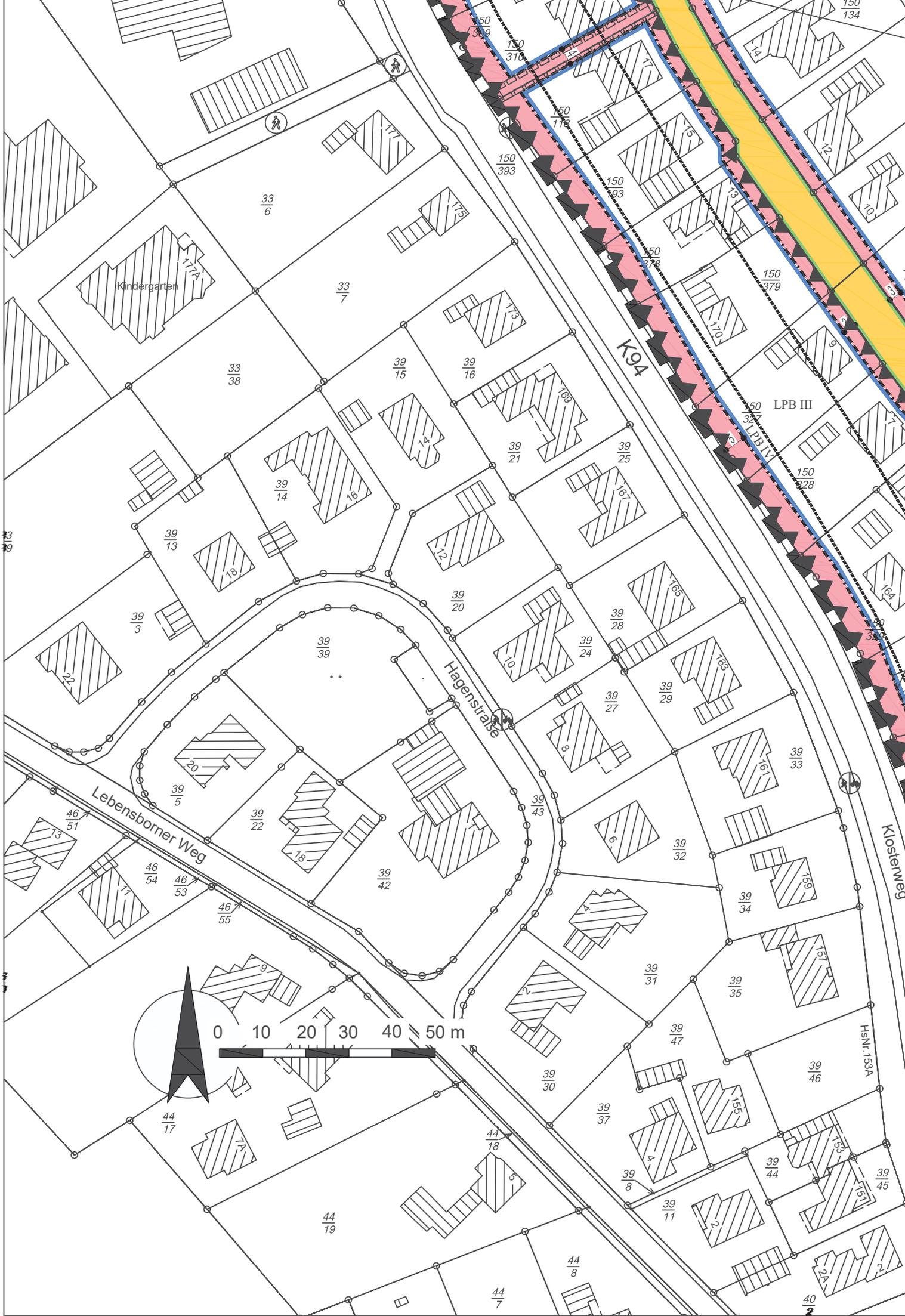
Kostenerweg

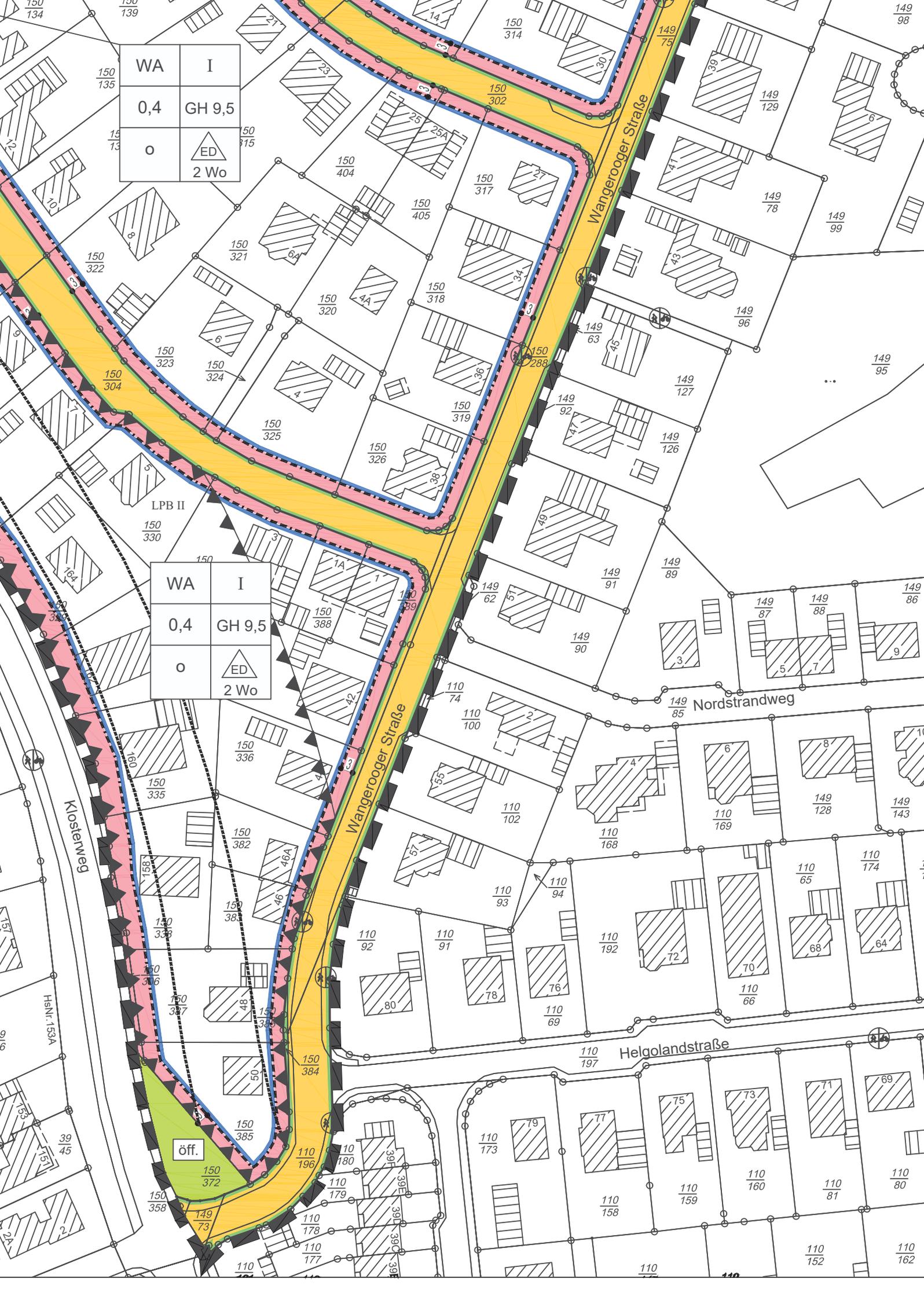
Spiekerroger Straße

Norderney

F+R







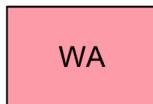
WA	I
0,4	GH 9,5
o	△ ED
	2 Wo

WA	I
0,4	GH 9,5
o	△ ED
	2 Wo

öff.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



WA

Allgemeine Wohngebiete

2Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 9,5

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise



ED

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



F+R

Fuß- und Radweg

Grünflächen



Grünflächen

Zweckbestimmung:

öff.

öffentliche Grünflächen

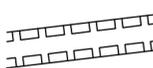


Spielplatz

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB IV

LPB III

Lärmpegelbereiche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO

- Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

4. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Von dieser Festsetzung sind Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Gebäudehöhe aufweisen, ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrer Gebäudehöhe dem Bestand angepasst sein. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

5. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

6. Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über Fahrbahnoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Allgemeinheit festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Immissionsschutz

In den mit Lärmpegelbereich IV, III und II gekennzeichneten Bereichen dürfen die aufgeführten, bewerteten resultierenden Luftschalldämm-Maße nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. R^w,res = 30 dB
Bürräume u. ä.: erf. R^w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. R^w,res = 35 dB
Bürräume u. ä.: erf. R^w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: erf. R^w,res = 40 dB
Bürräume u. ä.: erf. R^w,res = 35 dB

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 ange-
setzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

In den Lärmpegelbereichen II bis IV sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräusch-
quelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

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 Schlaf-
räumen an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite schallgedämmte Lüftungseinrichtungen er-
forderlich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung von geeigneten Dächern sind nur naturrote, rotbraune, anthrazitfar-
bene oder schwarze nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung
von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen blei-
ben unberührt.

§ 2 Gestaltung von Vorgärten

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbe-
grenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit An-
pflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineral-
körnern (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.

HINWEISE

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

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntma-
chung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

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

Der Geltungsbereich befindet sich im **Wasserschutzgebiet III B** des Wasserwerkes Feldhausen. Die
Schutzverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutz-
gebieten sind zu beachten.

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes Nr. 140 „Spiekerooger Straße“ mit örtlichen Bauvorschrif-
ten entspricht dem Bebauungsplan Nr. 11 II „Klosterneuland/Spiekerooger Straße“, rechtsgültig seit

dem 31.07.2006. Die im Altplan geltenden Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von Gehölzbestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann ein fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** können im Bauamt der Stadt Schortens eingesehen werden.