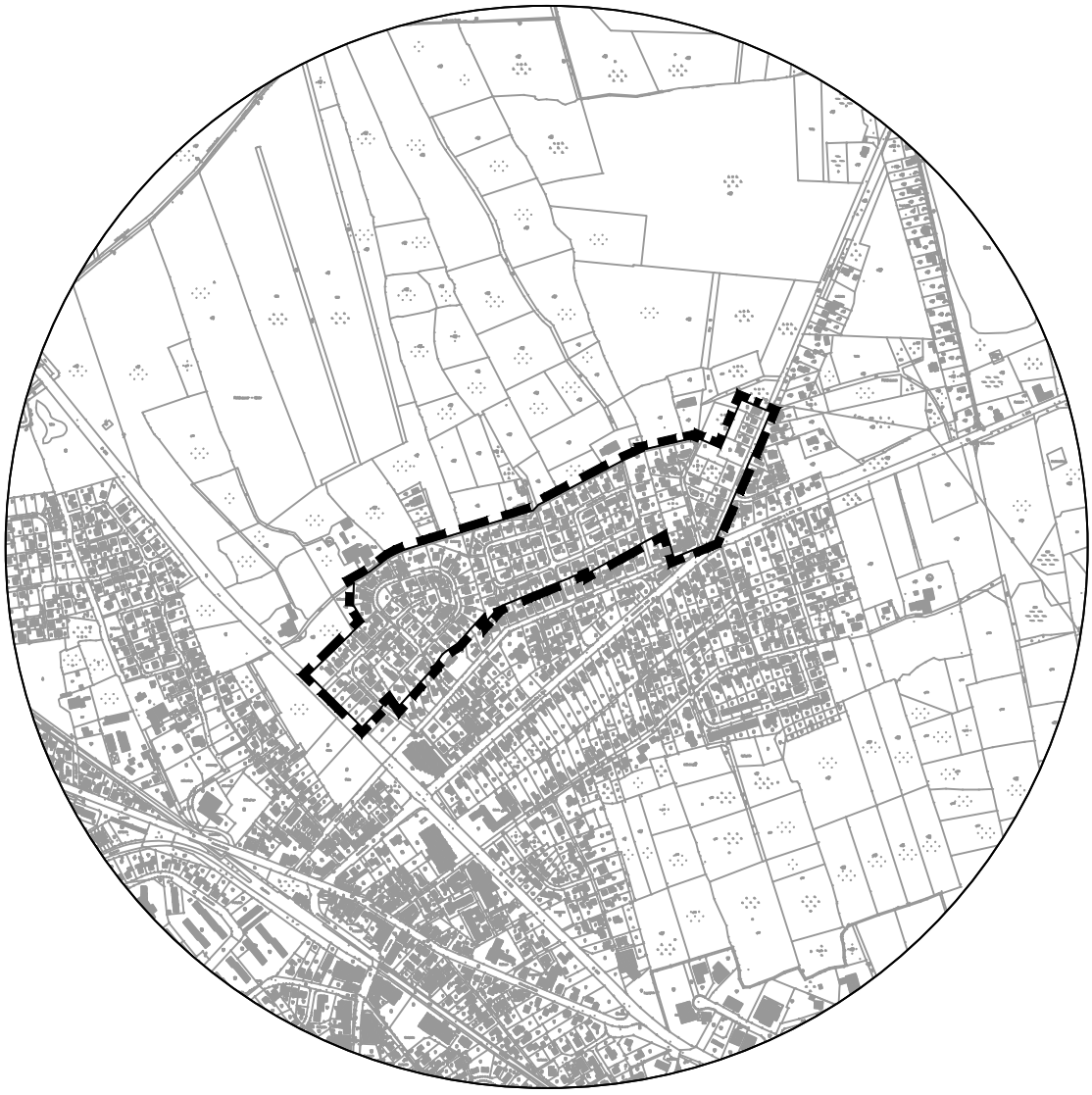
Stadt Schortens
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 135
"Feldhausen"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung 02.10.2019

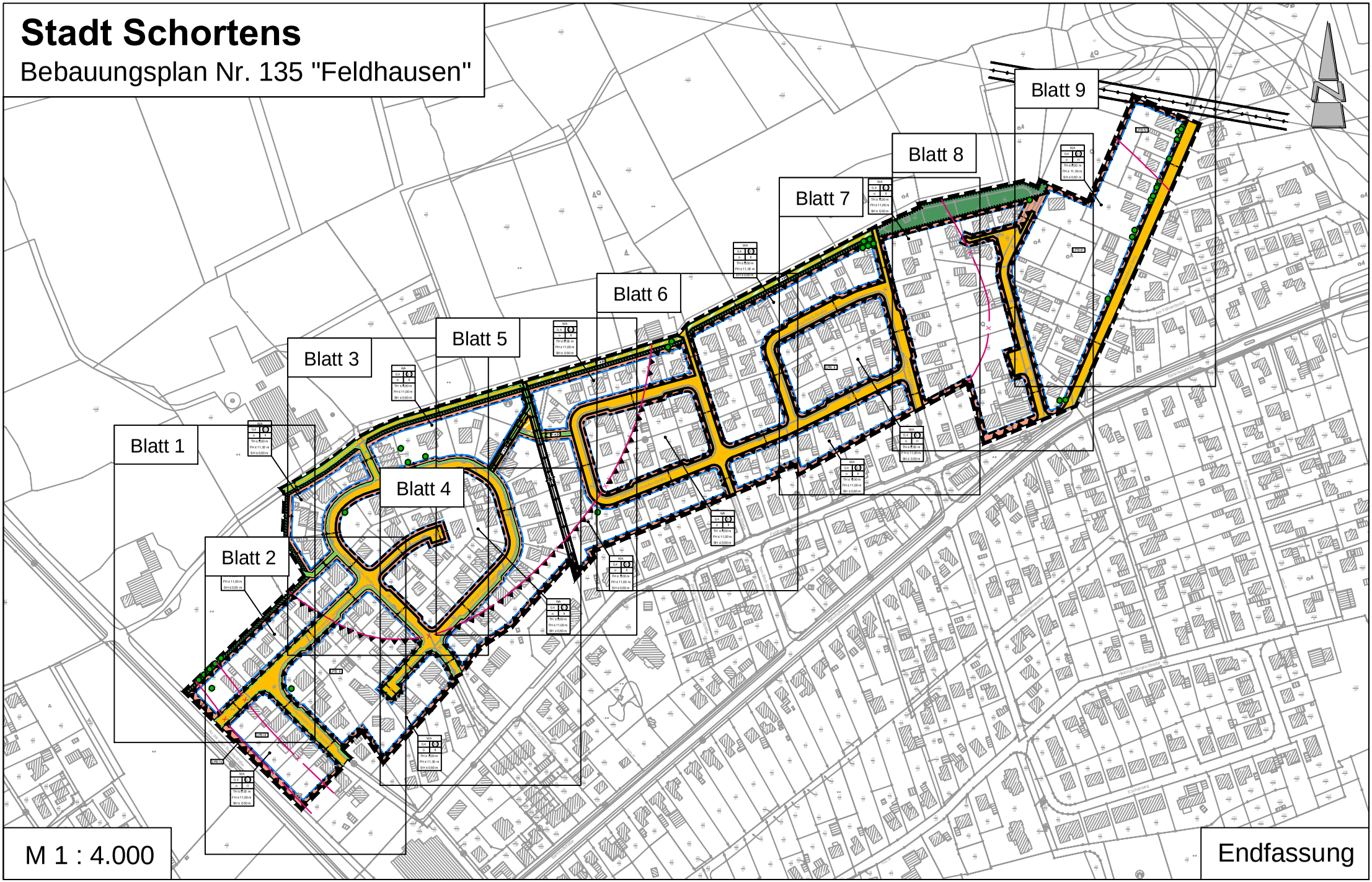
Diekmann • Mosebach & Partner

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. 135 "Feldhausen"



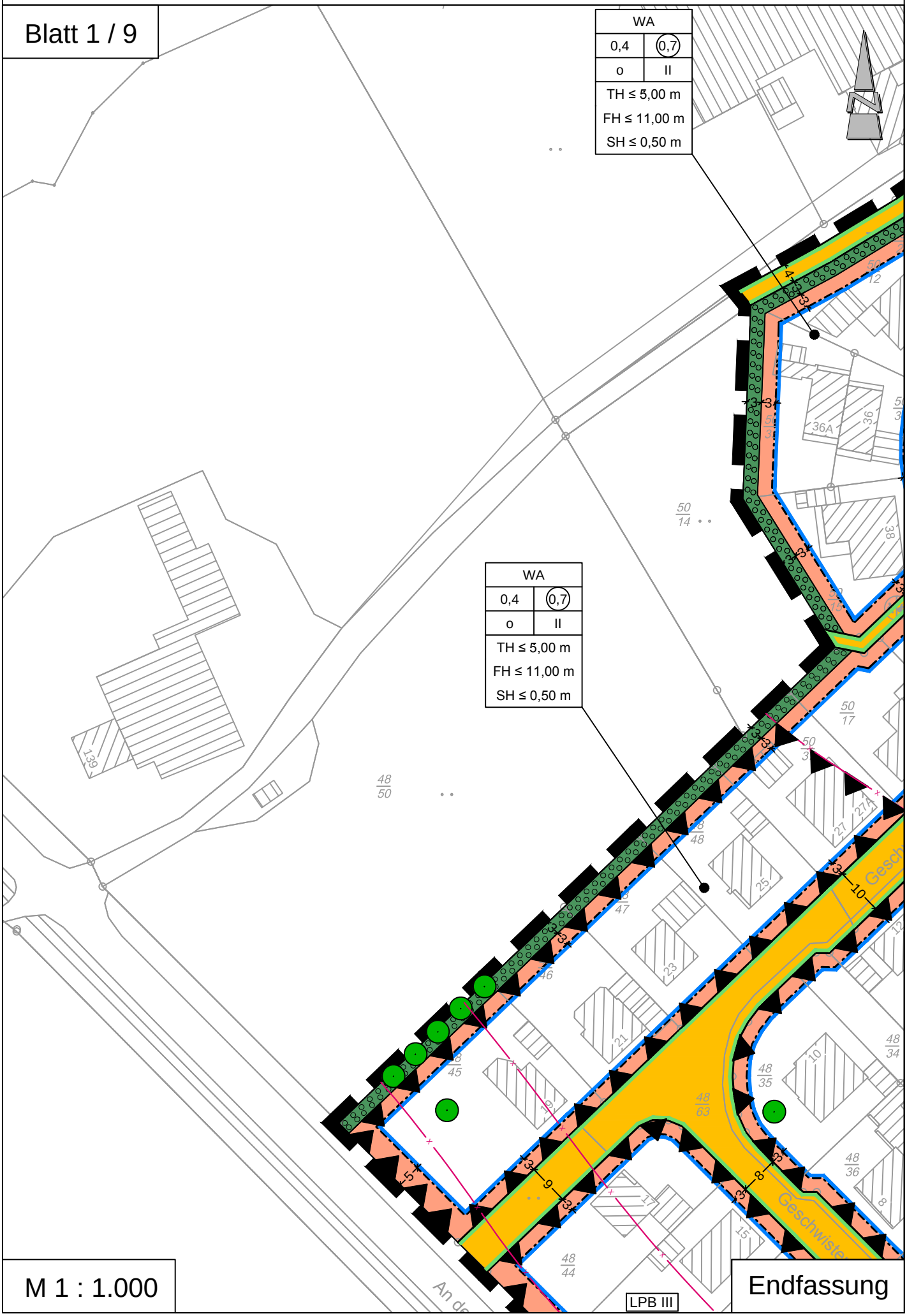
M 1 : 4.000

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 1 / 9



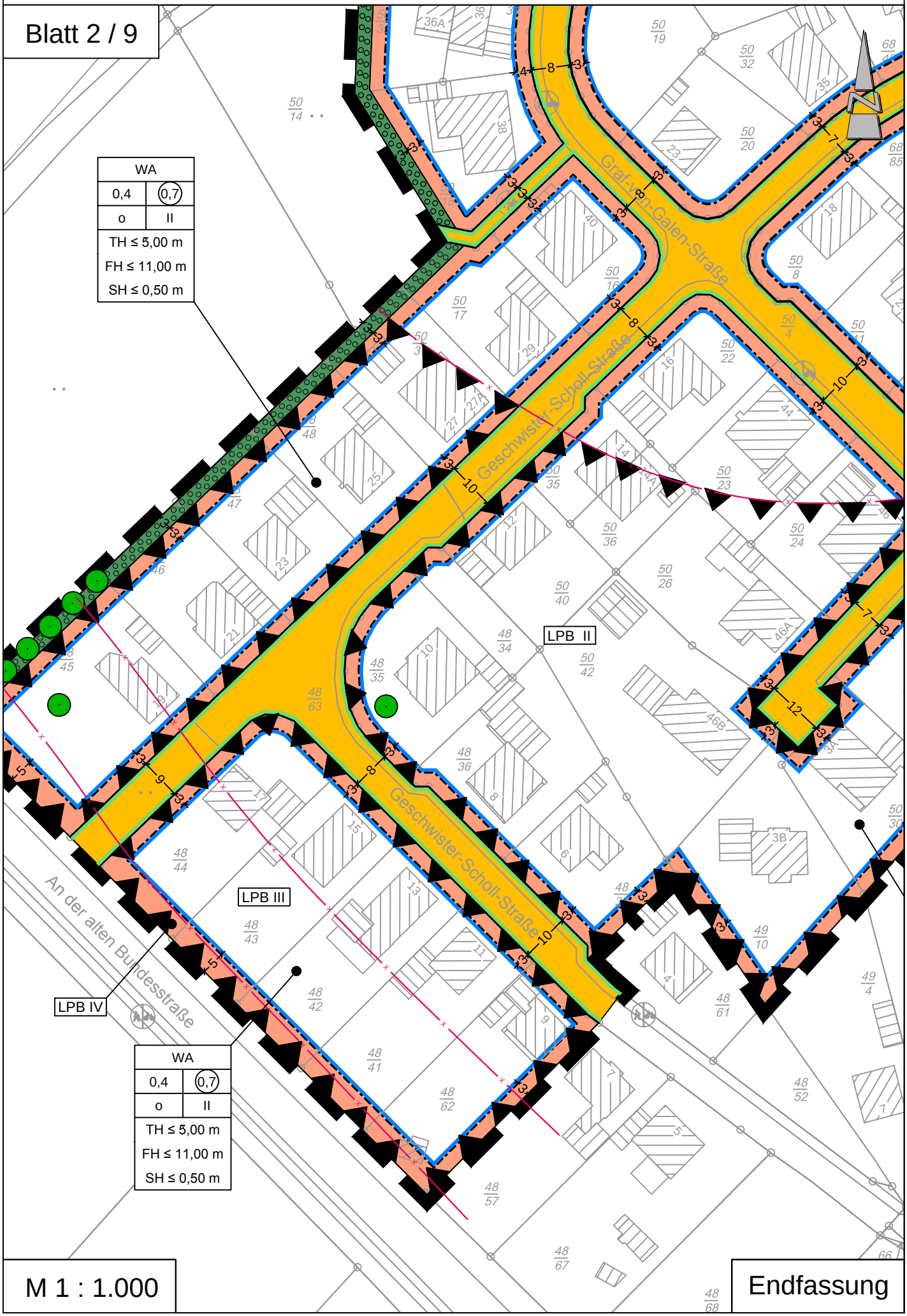
M 1 : 1.000

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 2 / 9



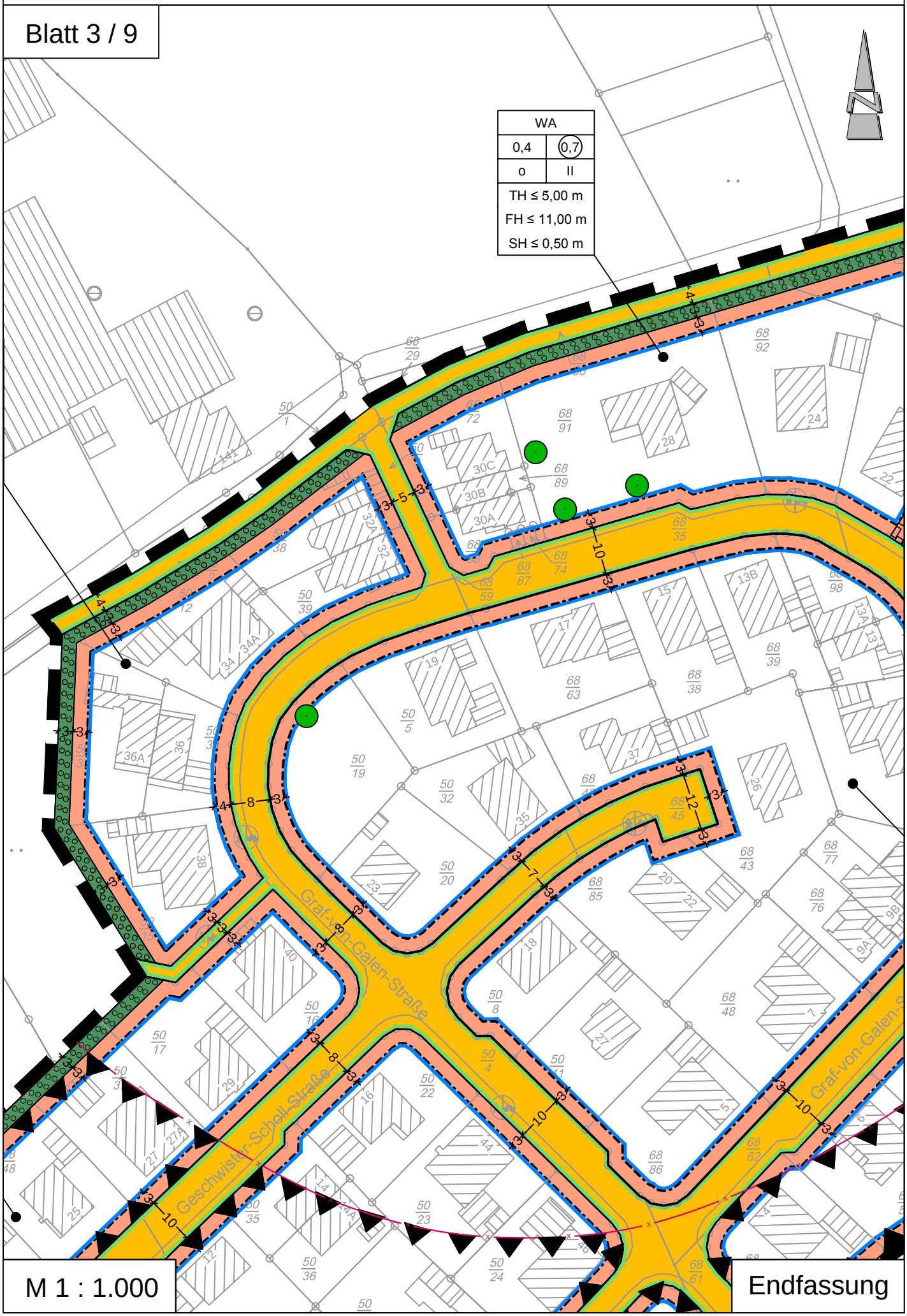
M 1 : 1.000

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 3 / 9



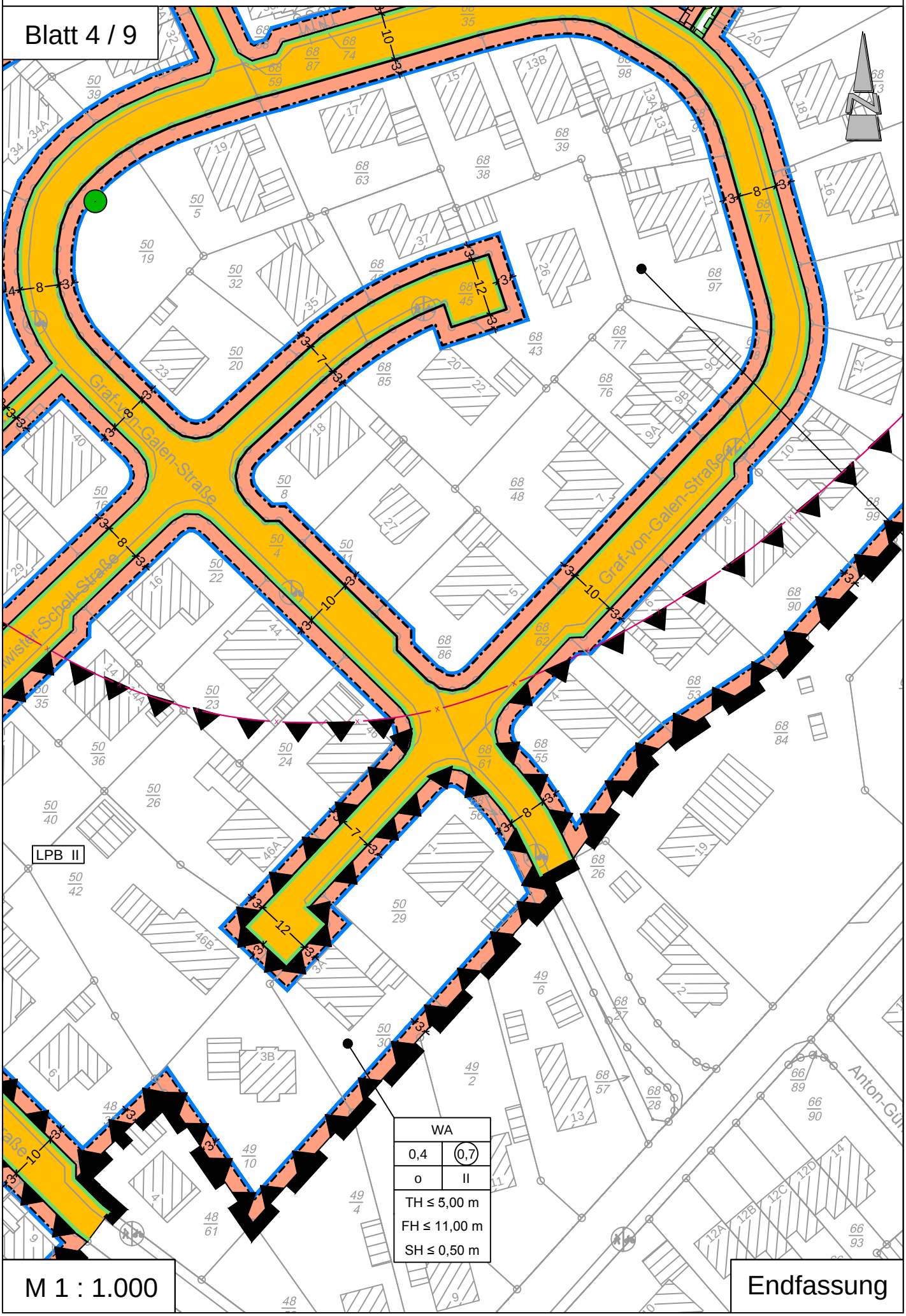
M 1 : 1.000

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 4 / 9



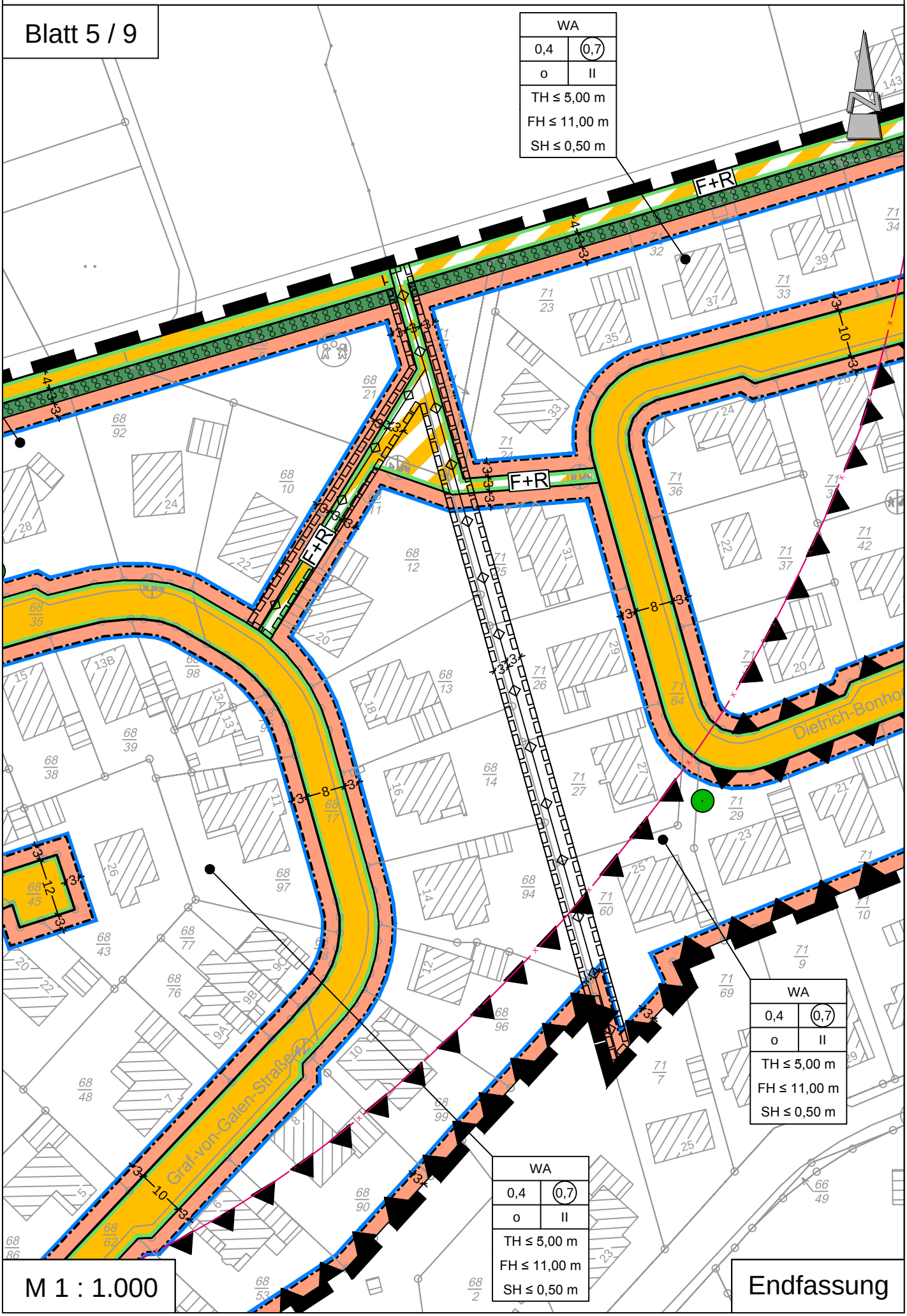
M 1 : 1.000

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 5 / 9



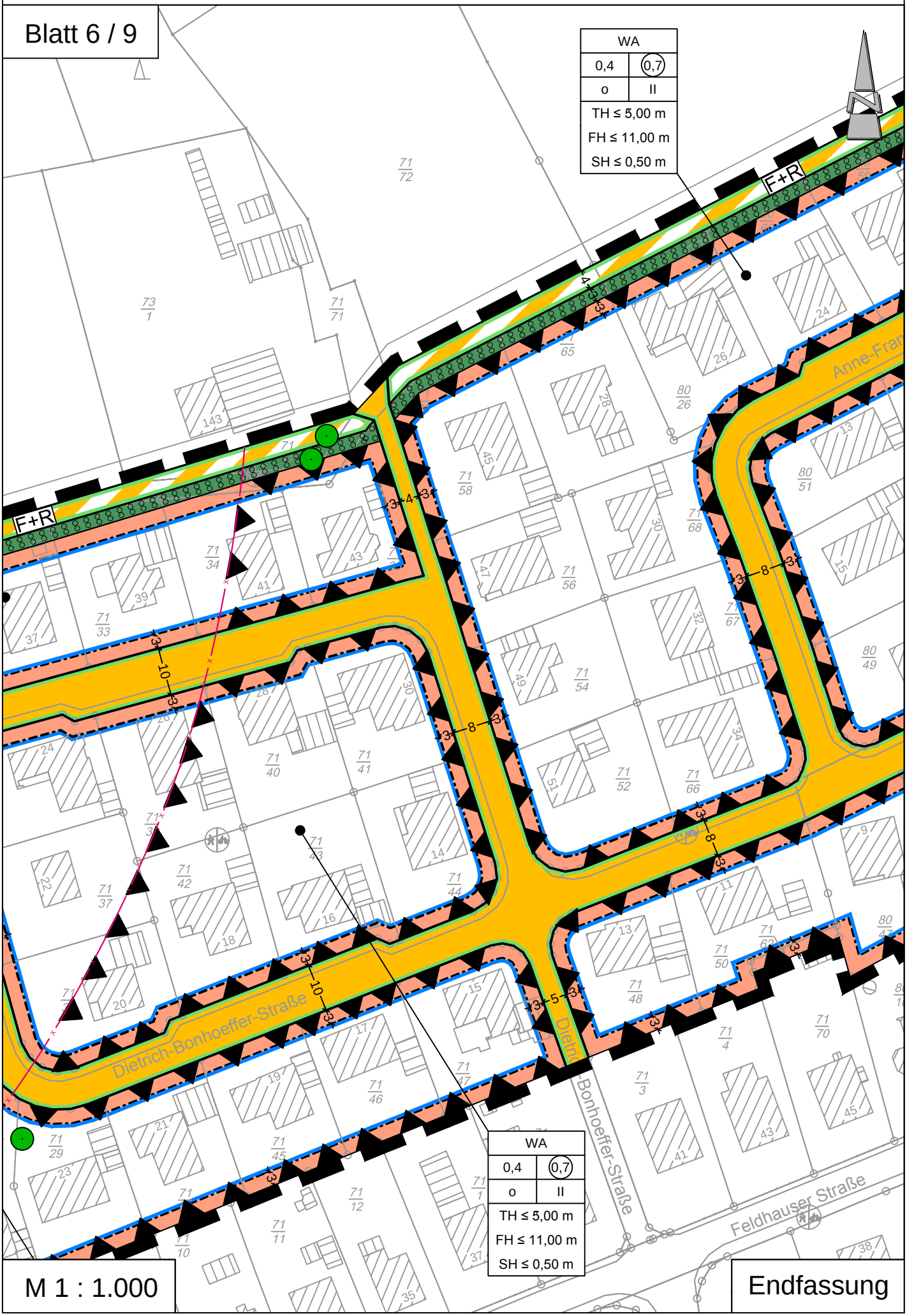
M 1 : 1.000

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 6 / 9



M 1 : 1.000

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 7 / 9

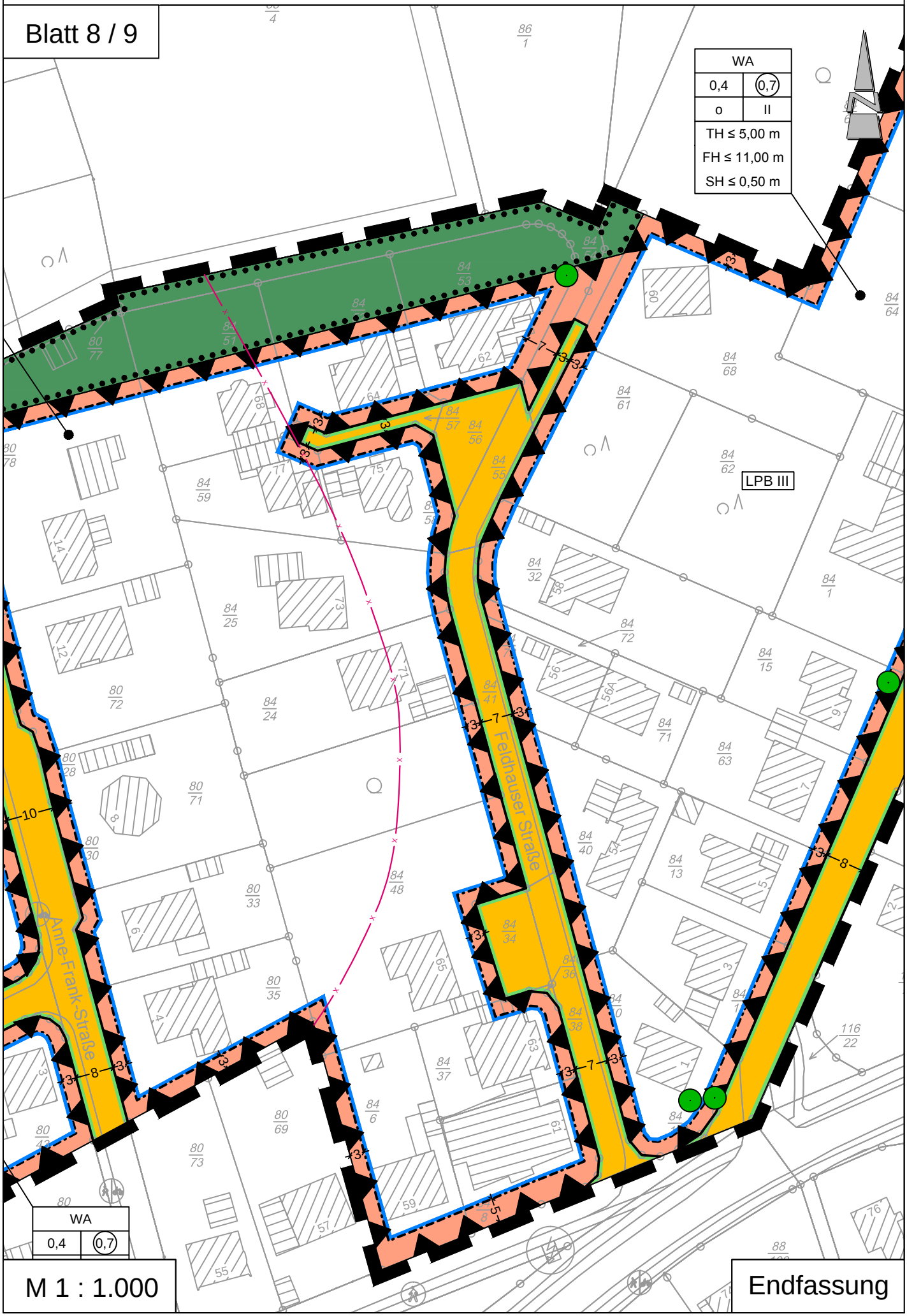
M 1 : 1.000

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 8 / 9



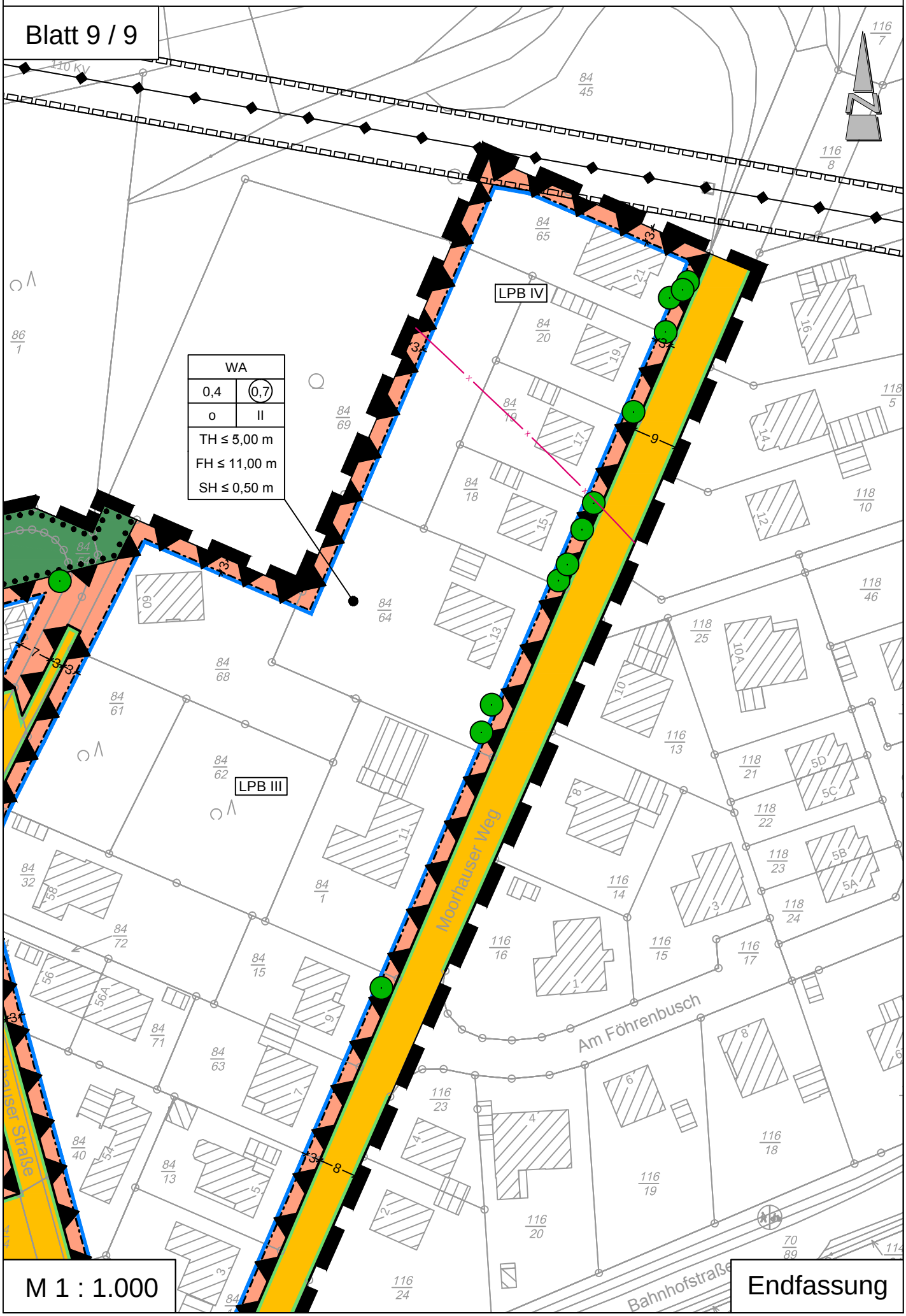
M 1 : 1.000

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

Blatt 9 / 9



M 1 : 1.000

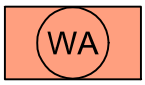
Endfassung

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

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung i. S. d. BImSchG

9. Informelle Darstellung

oberirdisch (110-kV Leitung)

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

Endfassung

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 bestehendes 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.

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

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 einerm 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. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

10. In den mit LPB II bis LPB IV (Lärmpegelbereich II bis IV) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R`w, res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

    <u>Lärmpegelbereich II:</u>
    Aufenthalträume von Wohnungen: erf. R`w,res = 30 dB
    Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 30 dB

    <u>Lärmpegelbereich III:</u>
    Aufenthalträume von Wohnungen: erf. R`w,res = 35 dB
    Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 30 dB

    <u>Lärmpegelbereich IV:</u>
    Aufenthalträume von Wohnungen: erf. R`w,res = 40 dB
    Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 35 dB

    Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >55-60 dB(A) bei Nacht sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) nicht zulässig.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >50-55 dB(A) bei Nacht sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) zur geräuschabgewandten Gebäudeseite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme) sichergestellt werden. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Alternativ kann eine zentrale Belüftung für sämtliche Räume eingerichtet werden. Die Schlafräume sind dabei so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Darüber hinaus sind innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >45-50 db(A) bei Nacht schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume) entweder zur geräuschabgewandten Gebäudeseite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches von >55-60 dB(A) bei Tag sind 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 zu schützen. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile aus den Einzelbauteilen (Wände, Dächer, Fenster, Türen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Endfassung

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

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

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

11. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 135 "Feldhausen"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) NBauO

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 "Feldhausen" identisch.

2. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.

3. Vorgartenbereiche 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.

Endfassung