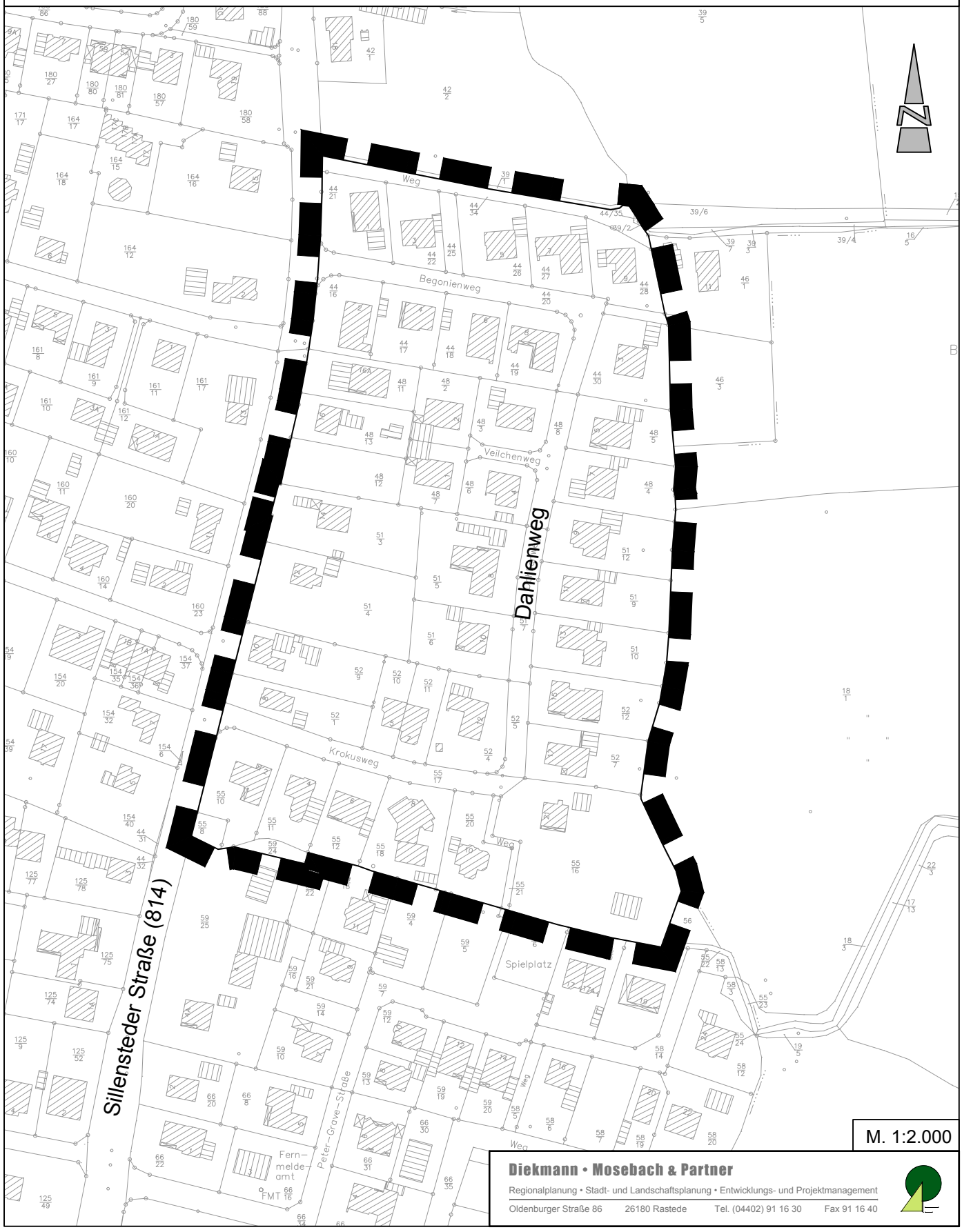
Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 148 „Dahlienweg"

Geltungsbereich: ~ 4,1 ha

05.12.2019

erneute Auslegung



M. 1:2.000

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

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 148
"Dahlienweg"

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich

Ergänzungen, Änderungen und redaktionelle Anpassungen gegenüber dem Entwurf (Stand: 21.08.2019) sind rot dargestellt.

Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung 05.12.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

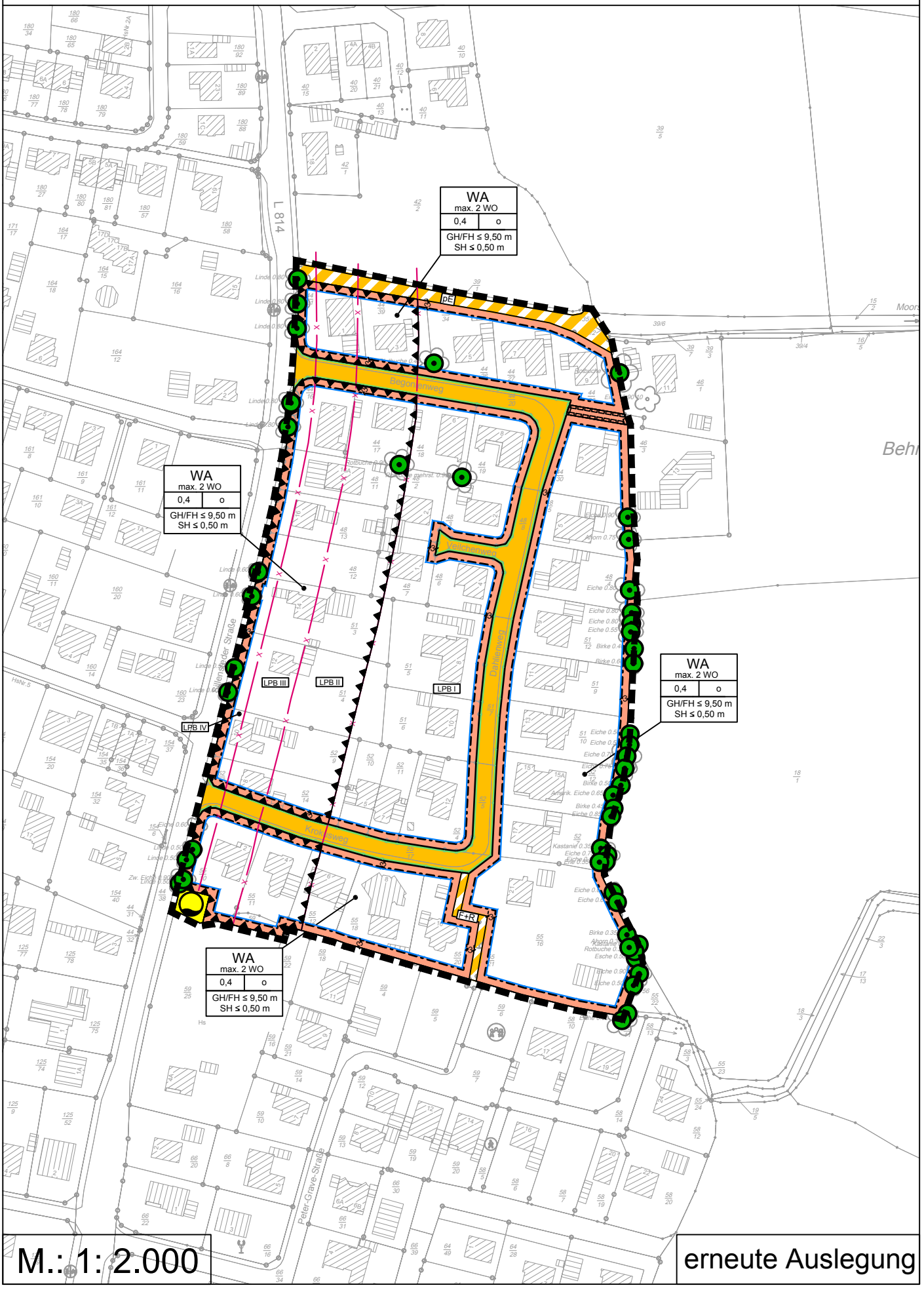
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

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

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 148 "Dahlienweg"

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)



M.: 1: 2.000

erneute Auslegung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 148 "Dahlienweg"

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO — maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

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:

pE — private Erschließung

F+R — Fuß- und Radweg

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

Fläche für Versorgungsanlage, hier:

Wasser

erneute Auslegung

Stadt Schortens

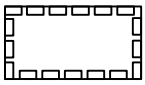
Bebauungsplan Nr. 148 "Dahlienweg"

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

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

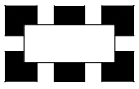
Erhaltung von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen



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

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. d. BImSchG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans

8. Informelle Darstellung

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

erneute Auslegung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 148 "Dahlienweg"

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

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

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

3. 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).

4. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

5. 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:

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

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

   Lärmpegelbereich IV:
   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.

   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.

erneute Auslegung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 148 "Dahlienweg"

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

5. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

erneute Auslegung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 148 "Dahlienweg"

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 "Dahlienweg" 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:
   Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

erneute Auslegung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 148 "Dahlienweg"

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

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. Für das Plangebiet kann im Hinblick auf die durch den militärischen Flugbetrieb/ Flugplatz entstehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber der Bundeswehr gestellt werden. Emissionen wie bspw. Fluglärm sind entschädigungslos hinzunehmen.

5. Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet III A des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.

6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 "Dahlienweg" entspricht dem des Bebauungsplanes S11 "Grafschaft/ Dahlienweg", rechtsgültig seit dem 16.12.1971. Die im Altplan geltenden Festsetzungen, sowie die der 1. Änderung (rechtsgültig seit dem 31.07.1987) und der 2. vereinfachten Änderung (rechtsgültig seit dem 07.12.1984) werden durch den vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

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

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

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

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

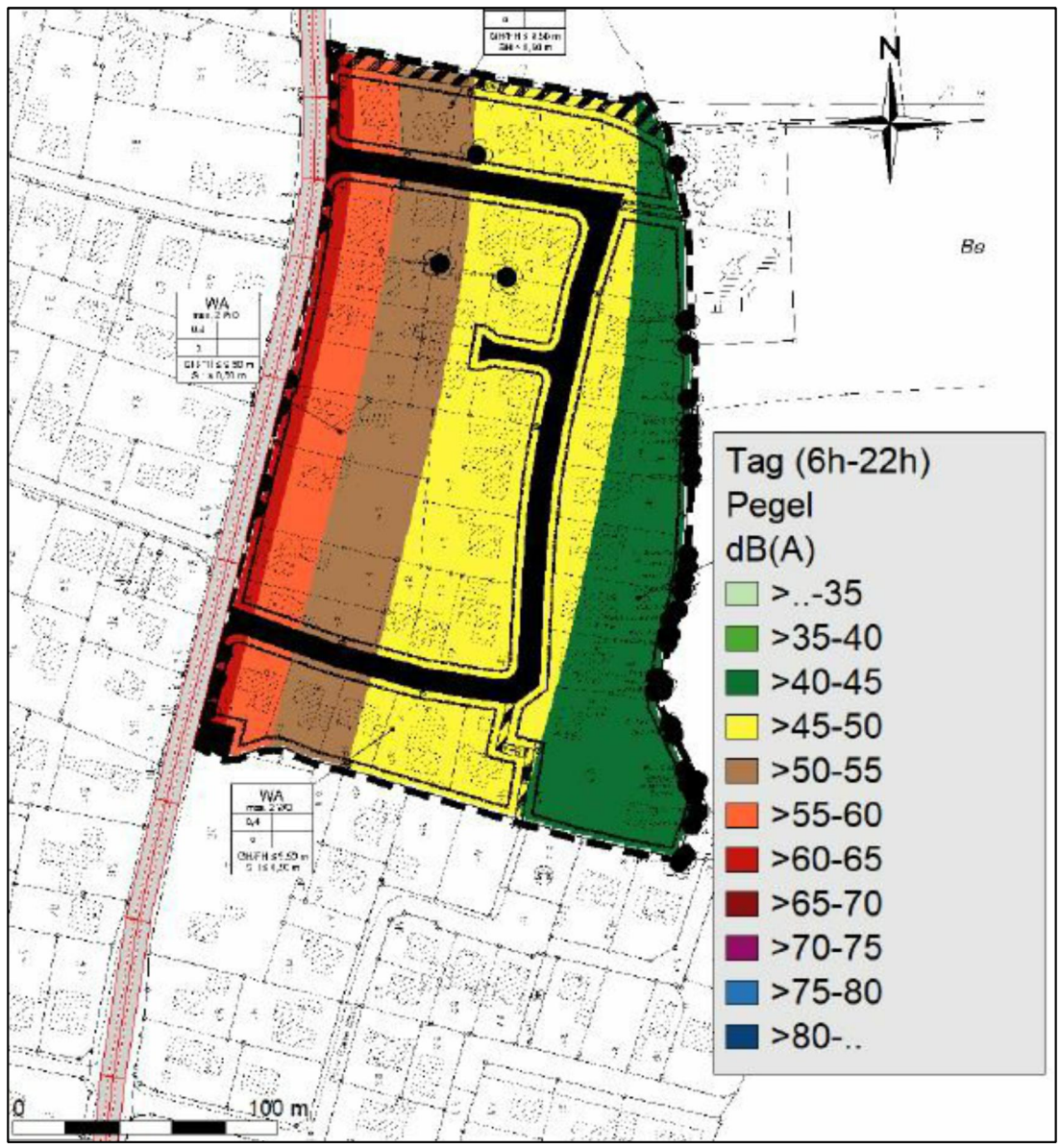
erneute Auslegung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 148 "Dahlienweg"

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

Beurteilungspegel bei Tag



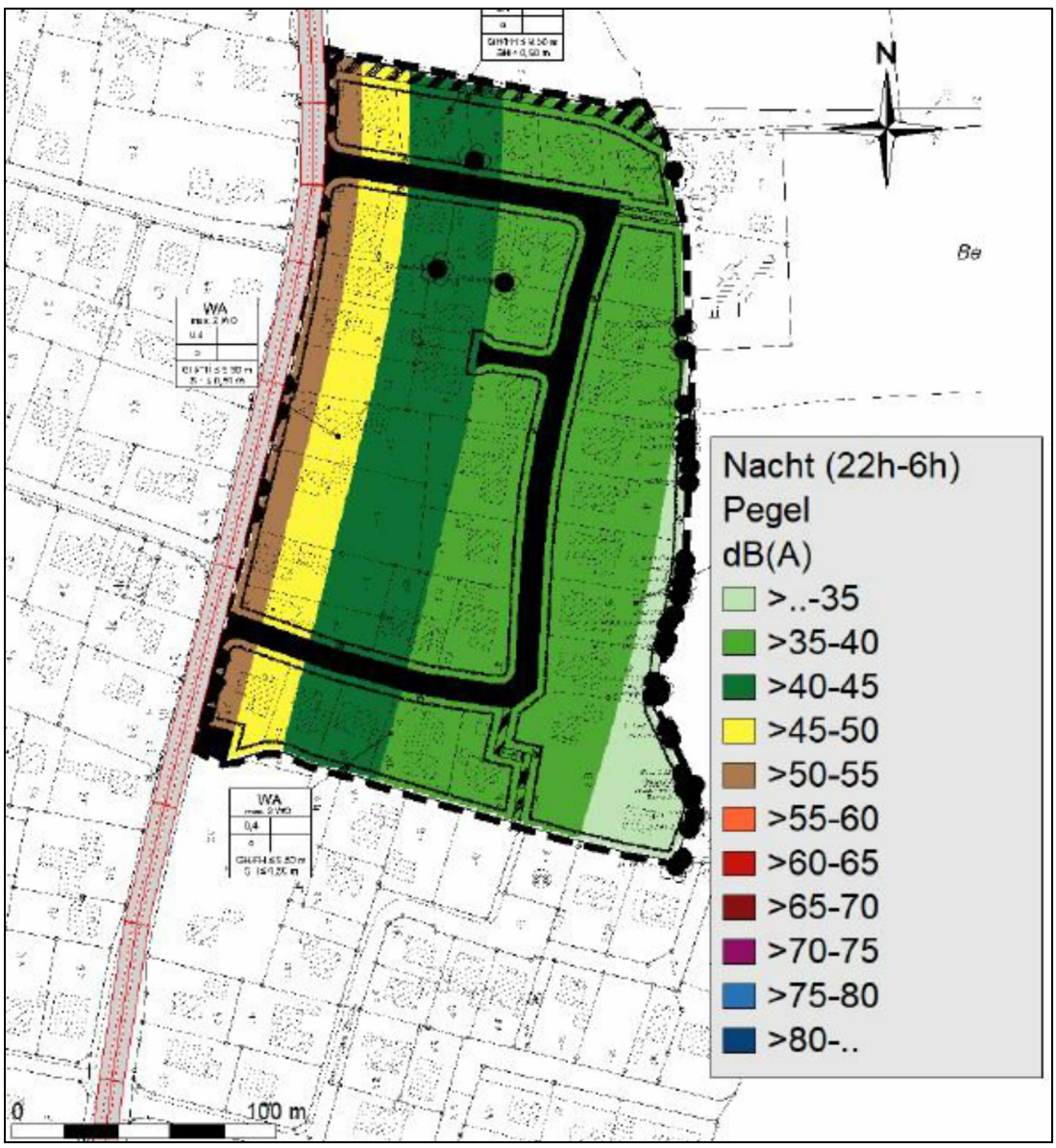
erneute Auslegung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 148 "Dahlienweg"

mit örtlichen Bauvorschriften
(gem. § 13a BauGB)

Beurteilungspegel bei Nacht



erneute Auslegung