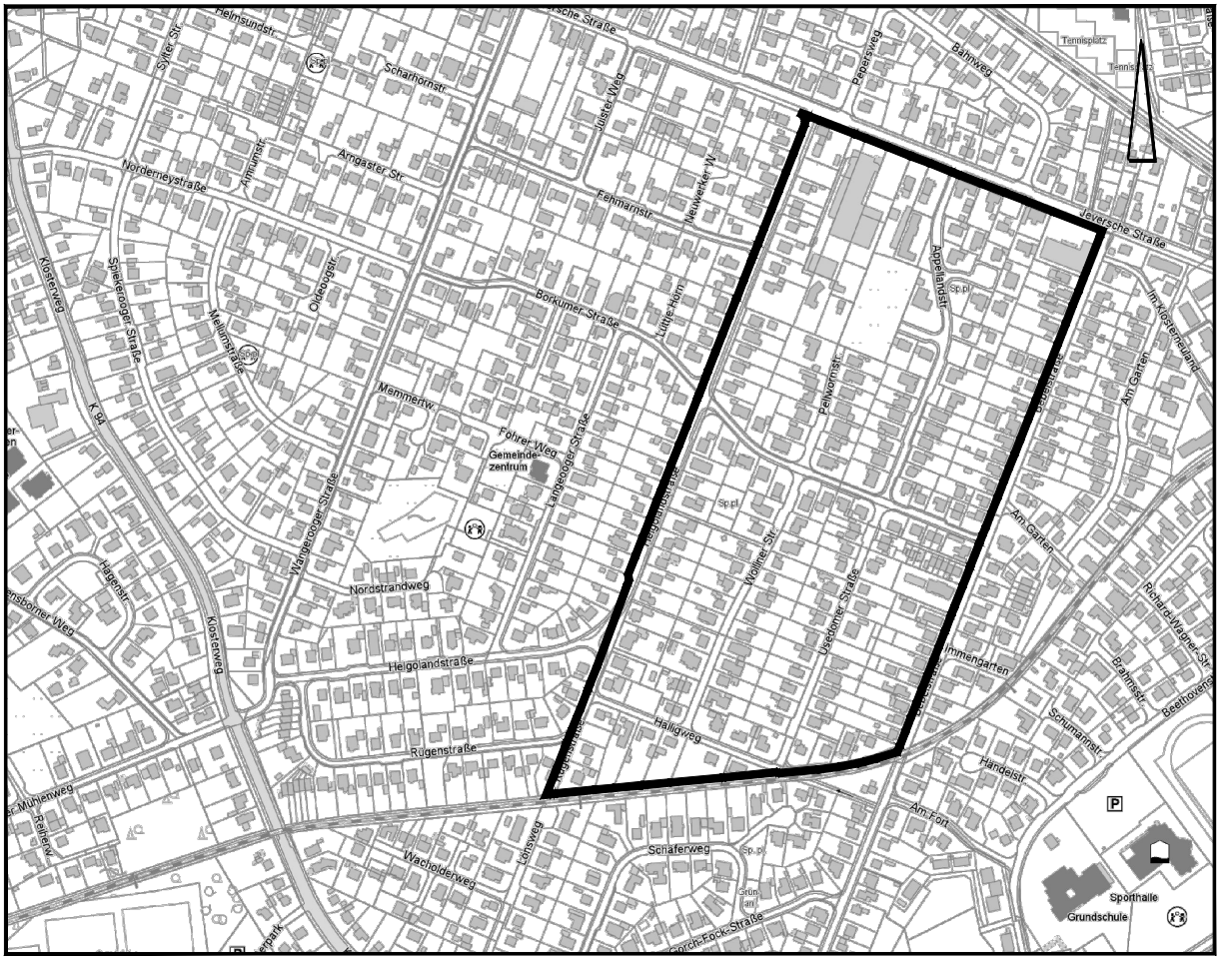
Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 141

"Helgolandstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 7.500

April 2020

ENTWURF
zum Satzungsbeschluss

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

GEe	II
0,5	(0,8)
a	

MI	II
0,4	(0,8)
o	

WA	I
0,4	
o	ED
TH≤ 4,50m	FH≤ 9,50m

WA	I
0,4	
o	ED
TH≤ 4,50m	FH≤ 9,50m

WA	I
0,4	
o	ED
TH≤ 4,50m	FH≤ 9,50m

LPB I
LPB II
LPB III
LPB IV
M
W III/A
W III/B
PV
L

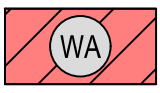
Juister Weg
Fehmarnstraße
Neuwerker Weg
Jeversche Straße
Appellandstraße
Helgolandstraße
Little Hörn
Pellwormstraße
Borkumer Straße
Wollliner Straße
Usedomer Straße
Bebelstraße
Eisenbahn
Schäferweg
Halligweg
Rügenstraße
Langeooger Straße
Martin-Luther-Haus
Am Garten
Immengarten
Schumannstraße
Händelstraße
Am Fort
HsNV 2

0 10 20 30 40 50 100 m

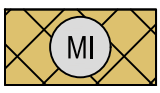
LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Varel -

PLANZEICHENERKLÄRUNG

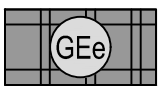
1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete



Eingeschränktes Gewerbegebiet

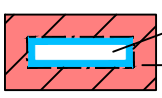
2. Maß der baulichen Nutzung

(0,8)	Geschossflächenzahl	
0,4	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH≤4,50m FH≤9,50m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß	TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise

Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

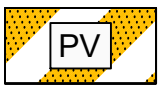
6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

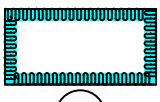
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

W — Zweckbestimmung: Wohnweg

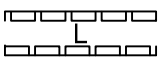
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen

Wasserschutzzone

15. Sonstige Planzeichen

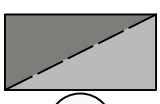


mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Schortens

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

LPB II — Lärmpegelbereich

Flächen für Nutzungsbeschränkungen: Einschränkungen für Außenwohnbereiche (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6.2b)

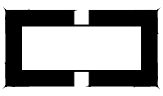


Flächen für Nutzungsbeschränkungen: Verkehrsgeräuschimmissionen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6.2c)

Müllsammelstelle

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 4 (1) BauNVO i.V.m. § 1 (3) BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die folgenden innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mischgebiete

a) Gemäß § 6 (1) BauNVO i.V.m. § 1 (3) BauNVO werden Mischgebiete festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO zulässig.

b) Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne von § 4 (2) Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind unzulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es wird ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) gemäß § 8 (1) BauNVO i.V.m. § 1 (3) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Betriebe und Betriebsteile, deren Emissionen nicht wesentlich störend im Sinne des § 6 BauNVO sind.

2. Bauweise

a) Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

b) Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m. Die zulässigen Abstände regeln sich nach § 7 NBauO.

3. Höhe der baulichen Anlagen

a) In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Gebäudehöhe als Maximalmaß mit 9,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firsthöhe). Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen (§ 18 (1) BauNVO). Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m.

Die Angaben beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen, ausgebauten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

b) Geringfügige Überschreitungen der max. zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,0 Meter sind zulässig.

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zwischen der vorderen Baugrenze der Baugrundstücke sowie der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Errichtung von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit begrenzt.

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Gewerbliche Geräuschimmissionen

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an der bestehenden und geplanten Bebauung sind im festgesetzten Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) nachfolgende Festsetzungen zu beachten.

a) Der Müllcontainer des Gewerbebetriebes im festgesetzten Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) ist am gekennzeichneten Standort zu platzieren.

b) Aus schalltechnischer Sicht ist auf eine Nachtanlieferung (22.00 – 6.00 Uhr) grundsätzlich zu verzichten.

6.2 Verkehrsgeräuschimmissionen

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer und Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans können im begründeten Einzelfall bei einer Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder Eigenabschirmung einzelner Baukörper zugelassen werden.

a) Lärmpegelbereiche

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen.

b) Außenwohnbereiche

In den senkrecht schraffierten Bereichen (Mischgebiete mit Beurteilungspegeln tagsüber bis 65 dB(A)) sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) in den ausgewiesenen Flächen zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte von Mischgebieten (60/50 dB(A)) gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung solcher baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

c) Schlafräume

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) (hellgraue Bereiche) sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) (dunkelgraue Bereiche) sind z.B. mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

1. Rechtskraft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 "Helgolandstraße" mit örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Bebauungsplan Nr. 11 V "Klosterneuland/Helgolandstraße", rechtsgültig seit dem 31.10.2007 sowie der ersten Änderung und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Helgolandstraße-Ost“, rechtsgültig seit dem 15.10.1979. Die in den Altplänen geltenden Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

2. Bodenfunde

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

3. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

4. Abfallentsorgung

Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt, werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

5. Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

6. Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

7. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen III A und III B des Wasserwerkes Feldhausen. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Wilhelmshaven – Stadtwerke – in Feldhausen sind zu beachten.

8. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

9. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Schortens während der üblichen Öffnungszeiten aus.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 „Helgolandstraße“.

2. Material und Farbgebung Dacheindeckung und Fassaden

(1) Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur 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.

(2) Fassadenflächen mit metallischen und metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.

3. Vorgärten

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die Vorgartenbereiche 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. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

4. Ordnungswidrigkeiten

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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBI. S. 88)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)