

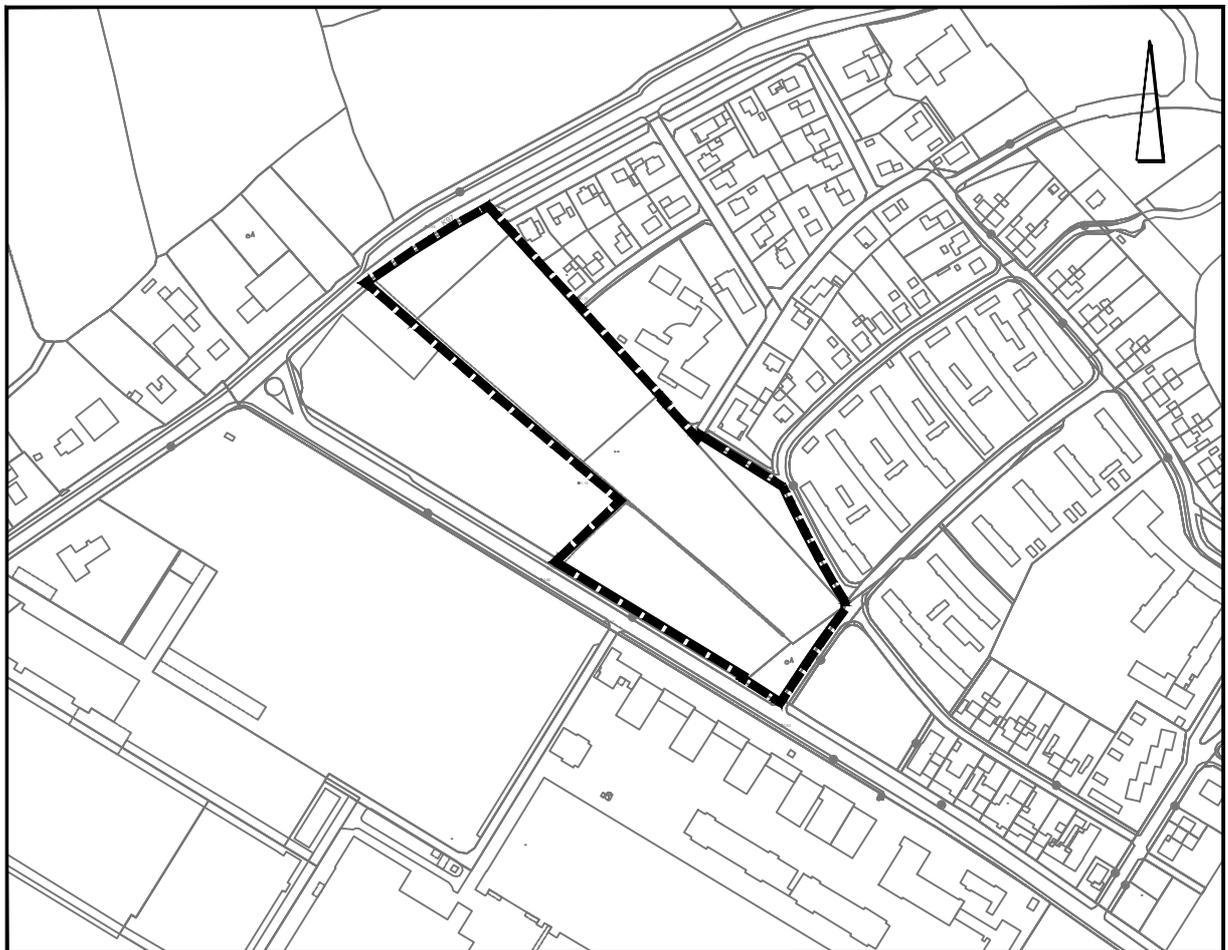
# Stadt Schortens

## Landkreis Friesland

### Bebauungsplan Nr. 133

#### "Olympiastraße" Roffhausen

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

April 2021

ENTWURF

unmaßstäblich

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

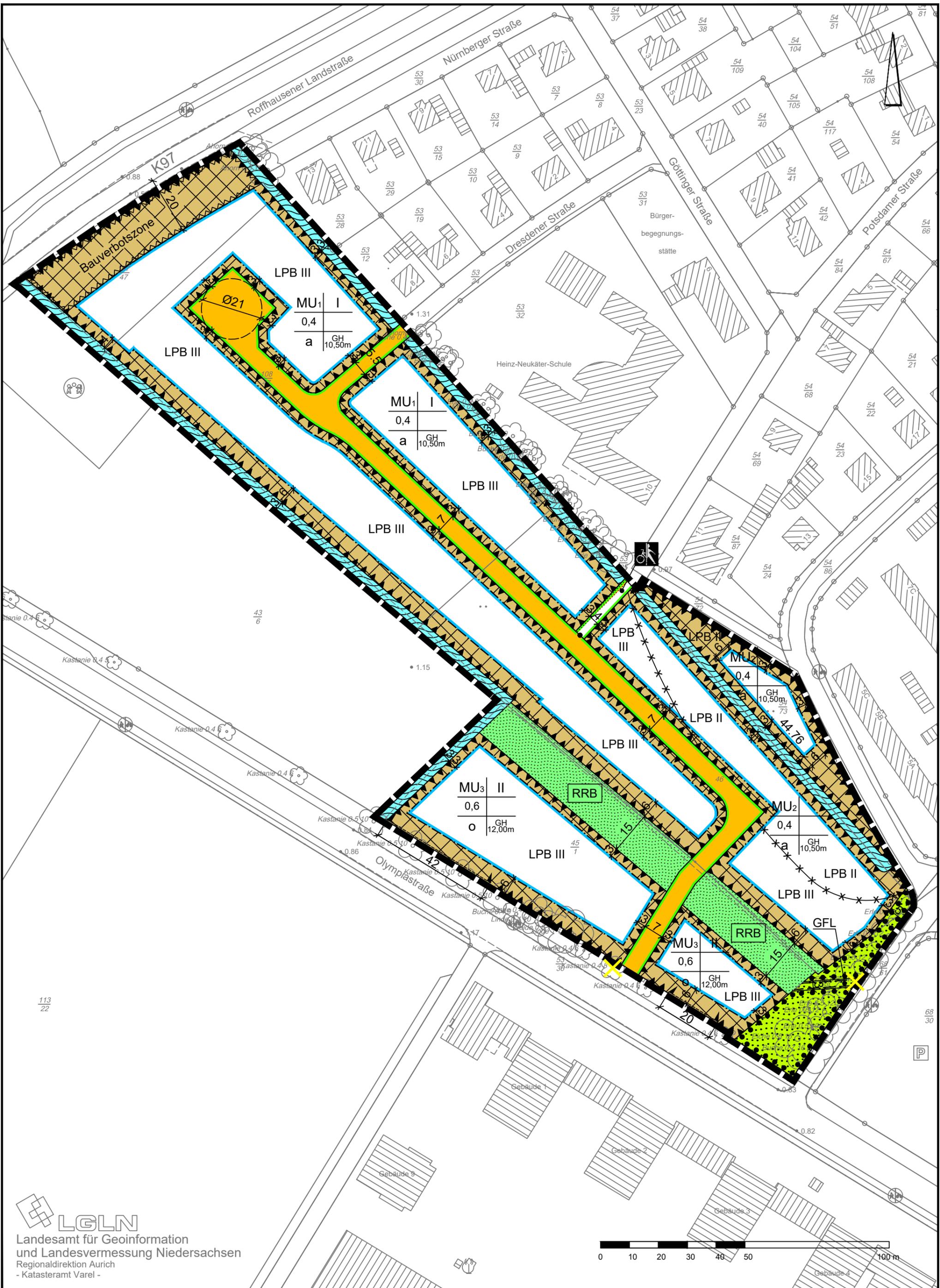
Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)





# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Urbane Gebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 10,5m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise Gebäudelängen bis 12,0m

o Offene Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Einfahrtbereich

## 9. Grünflächen



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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



Wasserfläche

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Baum (Abgang)



Bauverbotszone

LPB II

Lärmpegelbereiche



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung: Urbane Gebiete (MU)

- a) In den gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 6a festgesetzten Urbanen Gebieten MU1 und MU2 werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Wohnnutzung i.S.v. § 6a Abs. 4 Nr.1 BauNVO im EG des Baugebietes MU3 nur ausnahmsweise zulässig ist.

## 2. Bauweise

- a) In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis 12,0 m. Die zulässigen Abstände regeln sich nach § 7 NBauO.
- b) Im Urbanen Gebiet MU3 gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 50,0 m. Die zulässigen Abstände regeln sich nach § 7 NBauO.

## 3. Höhe der baulichen Anlagen

- a) In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt. Als oberster Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (OKFF; Erdgeschossfertigfußboden). Maßgeblich ist die Höhe der Straßenoberfläche der für die Erschließung genutzten nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- b) Im Urbanen Gebiet MU3 beträgt die maximale Gebäudehöhe 12,0 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt. Als oberster Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (OKFF; Erdgeschossfertigfußboden). Maßgeblich ist die Höhe der Straßenoberfläche der für die Erschließung genutzten nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- c) Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

## 4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

## 5. Maßnahmen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die entlang der südwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenzen verlaufenden Wasserzüge sind zu erhalten.

## 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

In der südlich gelegenen, privaten Grünfläche ist die Querung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässig.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen / Natur und Landschaft

- a) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b) BauGB festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern an den östlichen Gebietsrändern sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (Vorschläge zur Gehölzauswahl) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz nachzupflanzen. Bäume sind mittig in Pflanzabständen von ca. 10 m anzulegen.

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die folgende Gehölzliste:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus in Sorten</i>	Weißdorn/Rotdorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Malus in Sorten</i>	Zierapfel
<i>Prunus in Sorten</i>	Zierkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia in Sorten</i>	Linden
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche

- b) Auf der öffentlichen Grünlandfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Anpflanzungen gemäß den obengenannten Gehölzvorschlägen sind zulässig. Zulässig ist ein Unterhaltungsweg.

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

### Schutzwürdige Wohn- und Aufenthaltsräume

In Abhängigkeit der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche dürfen die folgenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

		Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils erf. R'w,res in dB
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Wohnräume
II	56-60	30
III	61-65	35

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$  gem. Teil 1 der DIN 4109. Dabei ist  $L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel nach 4.5.5. von Teil 2 der DIN 4109.

Mindestens einzuhalten ist ein  $R'_{w,ges}$  von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches.

# 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. 133 „Olympiastraße“.

## 2. Material und Farbgebung für Dacheindeckung und Fassaden

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude sowie der Fassaden sind glänzende, metallische und metallisch wirkende Oberflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten und vgl. Nebengebäude.

## 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 20% 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.

# Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

## 1. Bauverbotszone

Gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

## 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. Telekommunikation, gem. § 77k Abs. 4 TKG

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

## 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 (10/2020) keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) bekannt. 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. 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.

## **8. Verkehrslärm**

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der K 97 ausgehenden Emissionen geltend gemacht 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.

## **10. Bauverbotszone**

In einem Abstand von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der „Roffhausener Landstraße“ (K 97), dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Bepflanzungen oder Abgrabungen. In einem Abstand bis 40 m ergehen Baugenehmigungen für die Errichtung von baulichen Anlagen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 1 und 2 NStrG).