

Stadt Schortens

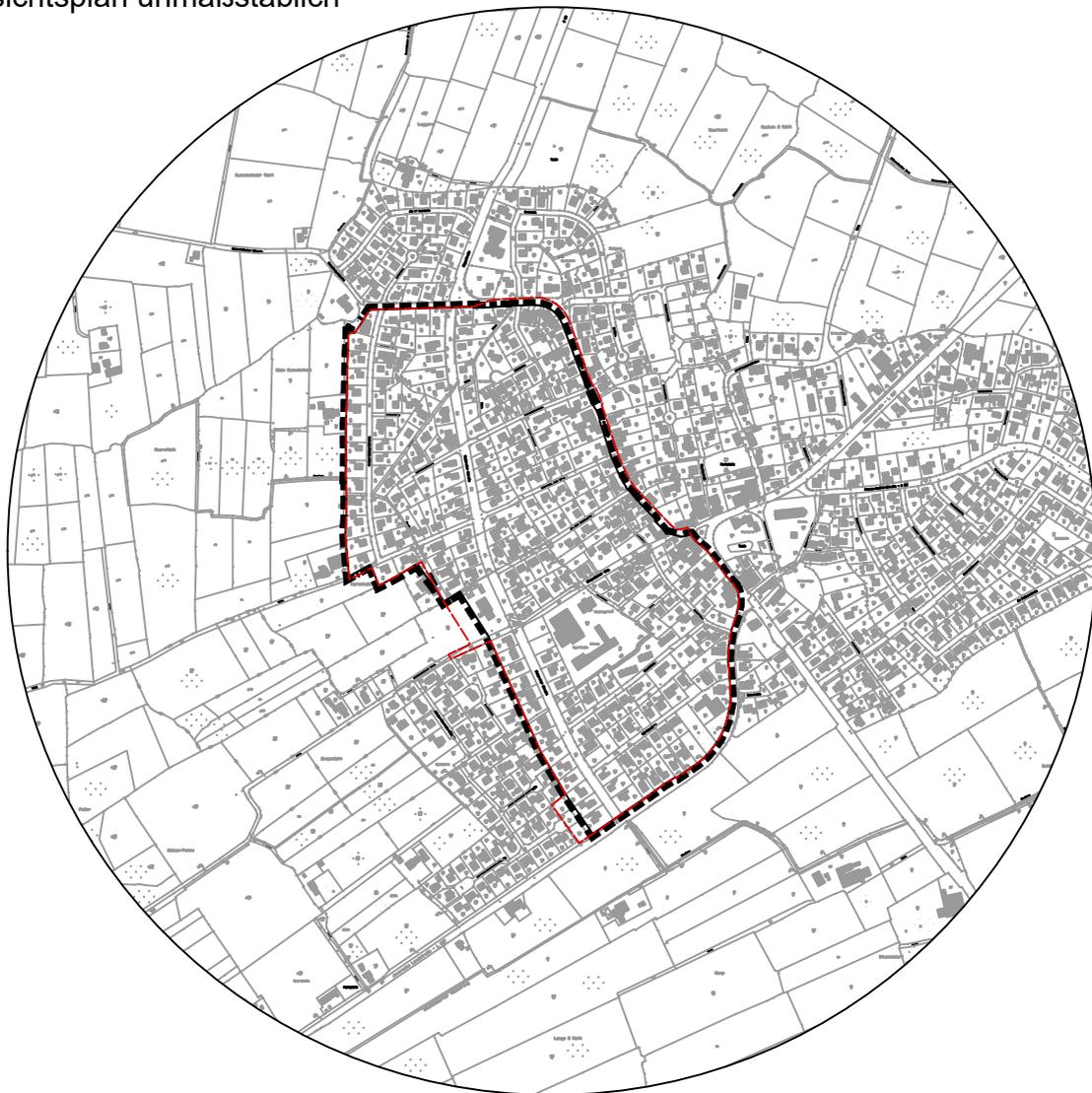
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

i.V.m. der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. S2 "Sillenstede-West"
einschließlich dessen Änderungen

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

08.02.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

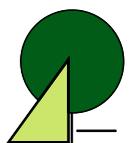
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

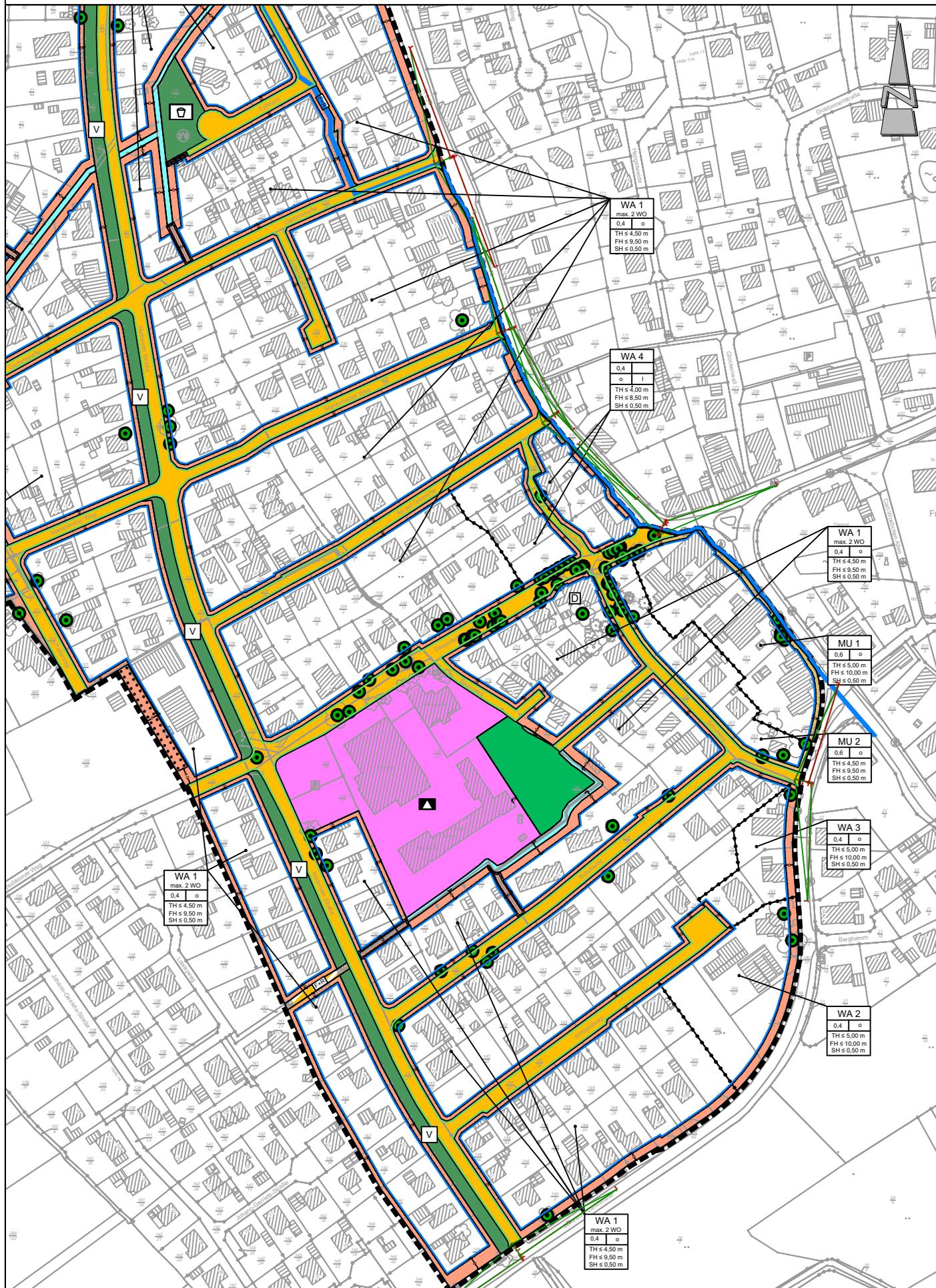
Fax 91 16 40



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 3.000

Blatt 2

Entwurf

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)



Urbanes Gebiet (MU)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1

TH ≤ 4,50 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z.B. 4,50 m

FH ≤ 9,00 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, z.B. 9,00 m

SH ≤ 0,50 m Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Schule

5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Verkehrsgrün



Zweckbestimmung: Spielplatz

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



Wasserfläche, hier: Graben



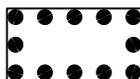
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit der Zweckbestimmung Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Feldhausen

8. Fläche für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für Wald

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



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



zu erhaltender Einzelbaum

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

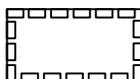


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturmerkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

11. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans/ der Aufhebung



Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Schortens zu belastende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 1

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1, 3 und 4 (WA 1, 3, 4) 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 2 (WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus oder mehrere Gebäude als Hausgruppe aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
4. Innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete 1 und 2 (MU 1-2) gem. § 6a BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a (3) BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
5. Innerhalb des Geltungsbereiches 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 der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
6. 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).
7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 55 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 30$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 30$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) 65:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 35$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 30$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) 70:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 40$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 35$ dB

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 2

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

8. Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Innerhalb der Fläche mit L_r , Nacht > 50 dB(A) bis 55 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.

Innerhalb der Fläche mit L_r , Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

9. Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA1-4) mit L_r , Tag > 60 dB(A) bis 64 dB(A) nach Anlage 3, ausschließlich im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.

Innerhalb der Fläche mit L_r , Tag > 55 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3, sind Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.

Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

10. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
11. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.
12. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist 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.

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 3

13. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 146 "Sillenstede West" werden gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. S2, rechtskräftig seit dem 02.10.1978, sowie dessen 1. vereinfachte Änderung, rechtskräftig seit dem 02.04.1979, die 2. vereinfachte Änderung, rechtskräftig seit dem 03.04.1980, sowie die seit 28.01.1994 rechtskräftige 1. Änderung aufgehoben. Die in den vorgenannten Plänen getroffenen Festsetzungen treten damit außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 "Sillenstede West" 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. (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)
3. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift 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. (84 (3) 6 NBauO)

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

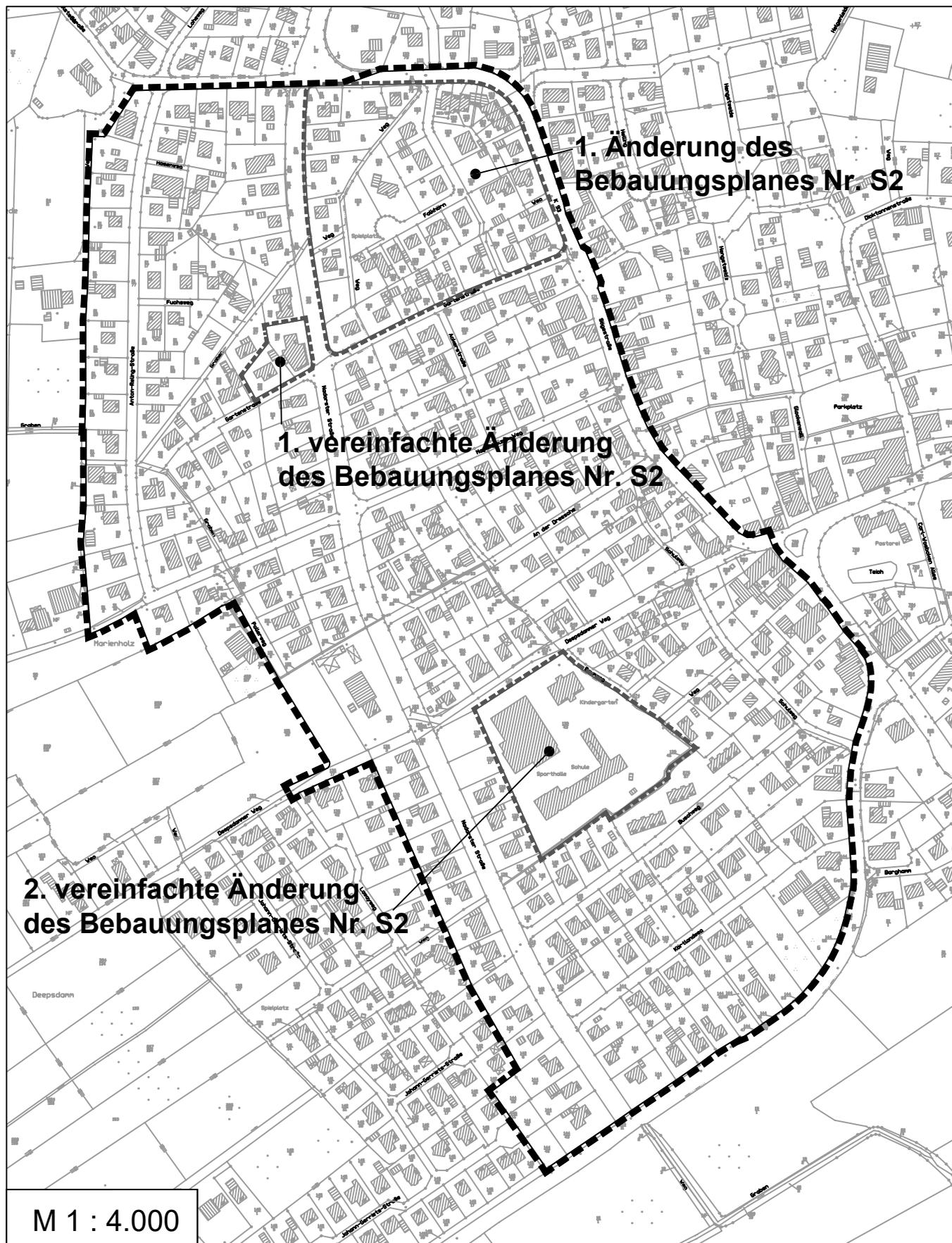
1. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 146 "Sillenstede West" liegt ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Baudenkmal (Wohn- und Wirtschaftsgebäude Schulweg 11). Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
2. 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.
3. 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.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
5. Die gekennzeichneten Flächen befinden sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.
6. Im Bereich der Zufahrt in die L 807/K 93 Jeversche Landstraße/Sögestraße sind die gemäß RAS 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
7. Die den Festsetzungen zugrundeliegenden und genannten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einsehbar.
8. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728) geändert worden ist, 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).

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

Aufhebung Bebauungsplan Nr. S2 "Sillenstede West"



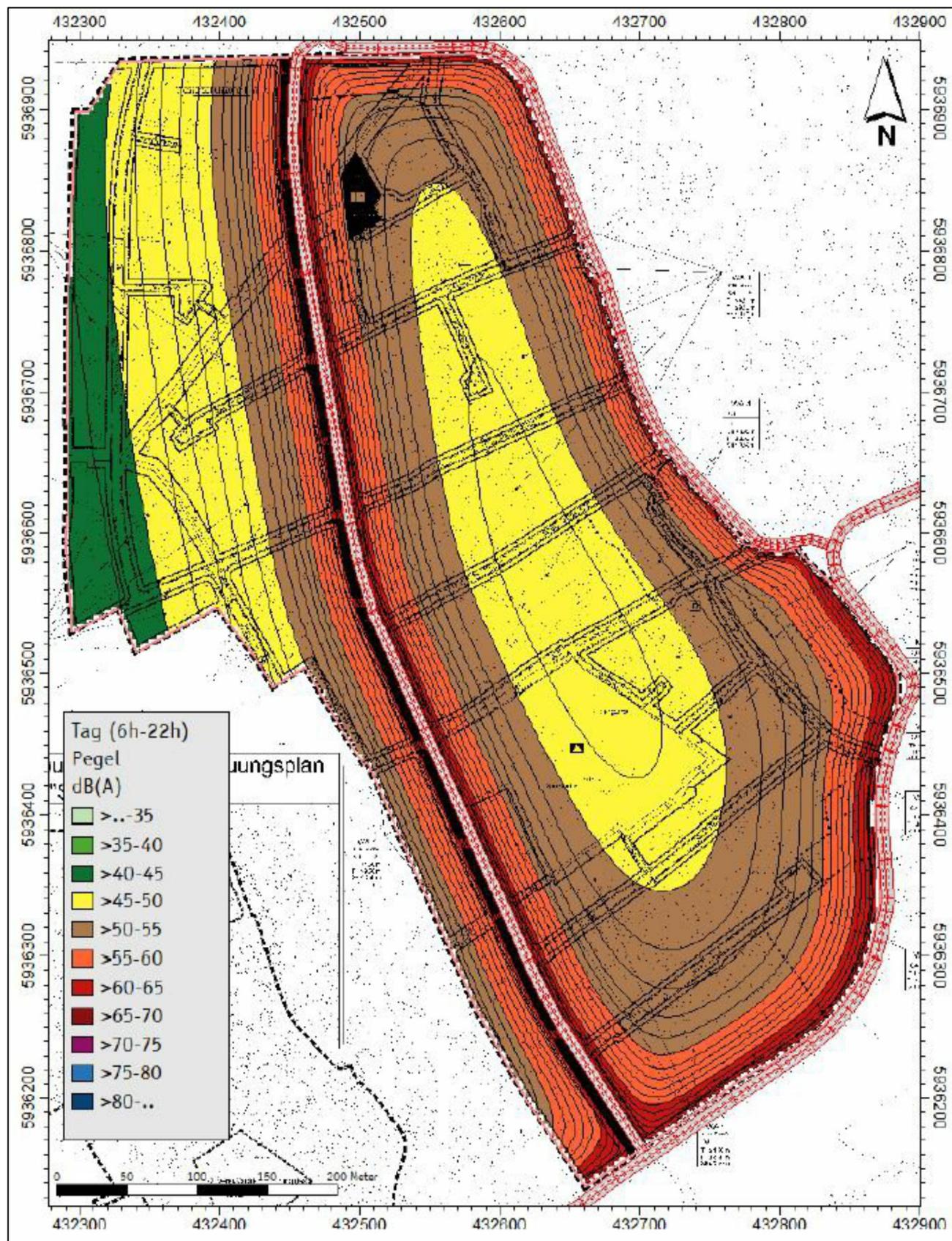
M 1 : 4.000

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

Anlage 3: Beurteilungspegel tagsüber, relative Höhe 4,80m

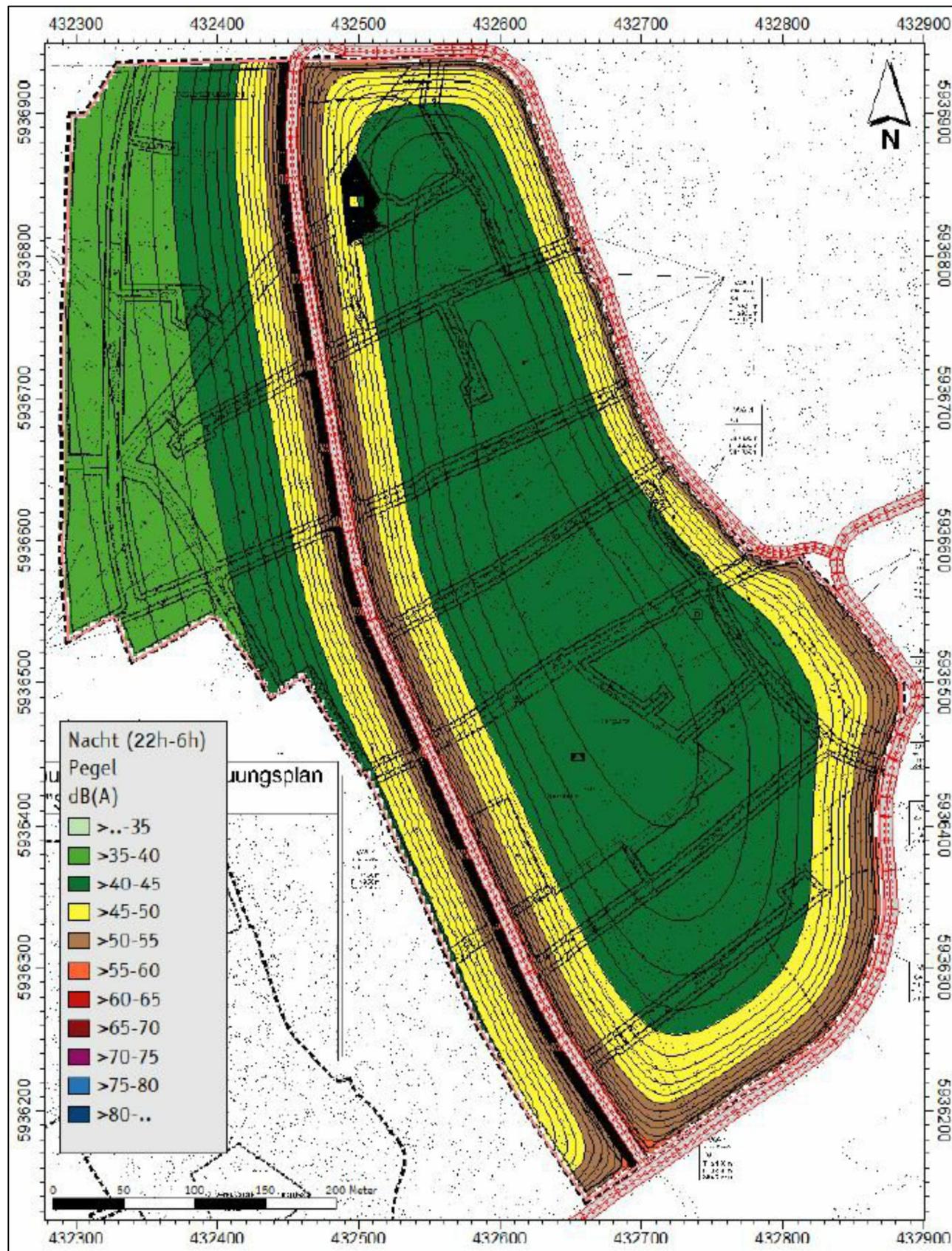


Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

Anlage 2: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 4,80m



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 146 "Sillenstede West"

mit örtlichen Bauvorschriften

Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 4,80m

