Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Schortens diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Schortens, den

Siegel ..... Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs-und Katasterverwaltung

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.202X). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Varel,
LGLN, - Regionaldirektion Aurich- Katasteramt Varel

..... Siegel
(Unterschrift)

2. Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7
26529 Marienhafe

.....
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am XX.XX.202X die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.202X ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens,

Siegel ..... Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am XX.XX.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 13 Abs. 2 und 3. Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX in der XXX-Zeitung und im Internet unter www.Schortens.de bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom XX.0X.20XX bis einschließlich XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.Schortens.de eingestellt.

Schortens,

Siegel ..... Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schortens hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.202X als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Schortens,

Siegel ..... Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. ..... für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. S 4 "Accum/Geestweg" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

Schortens,

Siegel ..... Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

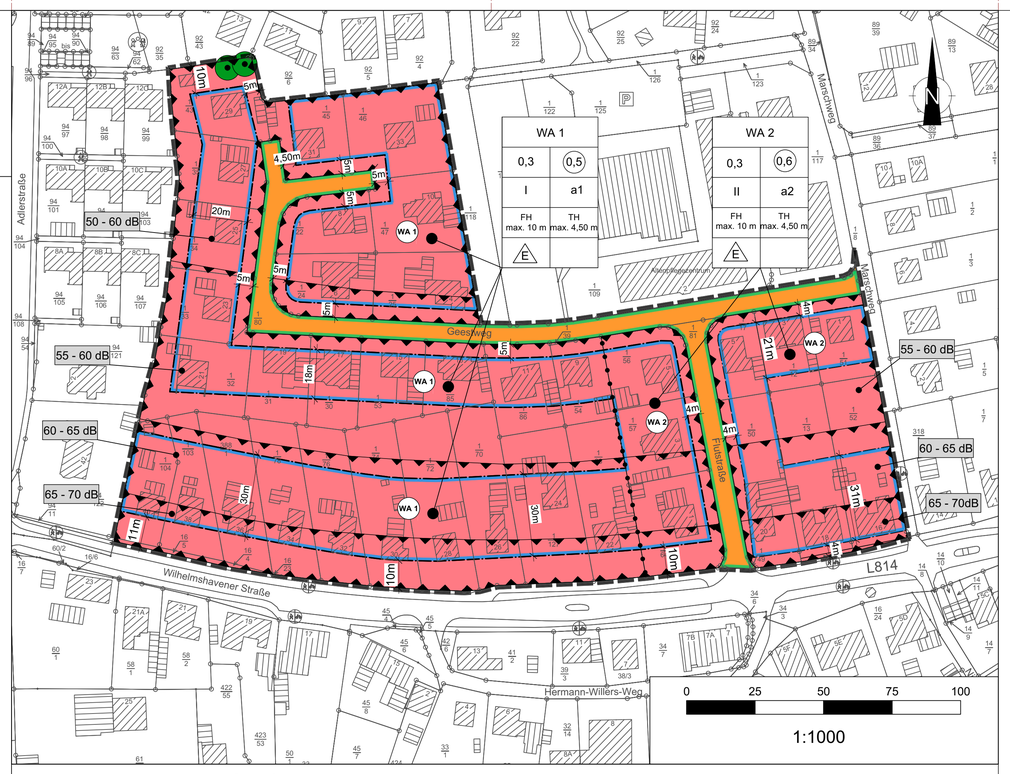
Schortens,

Siegel ..... Der Bürgermeister

8. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Schortens,

Siegel ..... Der Bürgermeister



Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes werden gem. §4 Abs. 1 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 3 BauNVO die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Die folgenden gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 25% begrenzt.

3. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 19 Abs. 1 BauNVO):

- Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH); Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut,
- Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss max. 0,50 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand
- Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
  Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine) ist zulässig.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a1) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m in jede Richtung.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a2) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 22 m in jede Richtung.

5. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

6. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Für je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste Bäume

Feldahorn	Vogelkirsche
Spitzahorn	Stieleiche
Bergahorn	Silberweide
Silberahorn	Salweide
Sandbirke	Vogelbeere
Hainbuche	Winterlinde
Baumhasel	Sommerlinde
Gemeine Esche	Hochstamm-Obstgehölze

7. Begrünung der Grundstücksgrenzen
Die Einfriedung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzen, zur Stabilisierung der Anpflanzungen auch in Verbindung mit Metalldraht- oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

8. Immisionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Passiver Schallschutz
Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35

Außenwohnbereiche:
Zur Einhaltung der Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) ≥ L_a,Tag > 55 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln L_a,Tag > 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

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 im Bereich mit einem Beurteilungspegel von L_a, Nacht > 50 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) ≥ L_a, Nacht > 45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

WA 1-2 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
z.B. (0,5) — Geschossflächenzahl
z.B. I — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
FH max. 10 m — Firsthöhe in m max. über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte)
TH max. 4,50 m — Traufhöhe in m max. über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte)

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
a1/a2 — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
La in dB — Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dacheindeckung
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-braun (Nr. 2001,2002,3000,3002,3003,3013,3016,8004,8012), braun (Nr. 8002 bis 8007, 8012 und 8015) oder schwarz- anthrazit (Nr. 7009-7016,7021,7024,9005,9007,9011,9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Außerdem zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern bleibt davon unberührt.

2. Dachform
Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 53° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

3. Gestaltung der Vorgartenbereiche
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.Bsp. Kies) ist zu 25 % zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG: vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Friesland - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 getattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen/Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Stadt Schortens zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, der Bauherr und/oder die bauausführende Firma. Die durch die Beseitigung der Bodenkontamination anfallenden Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

Kampfmittel
Die vorliegenden Luftbilder wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Umwelt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN-Regionaldirektion Hameln - Hannover (Tel.: 0511/106-3000) zu benachrichtigen.

Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer
Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver - und Entsorgungsleitungen) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn der Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Artenschutz
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Schortens zuständig.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

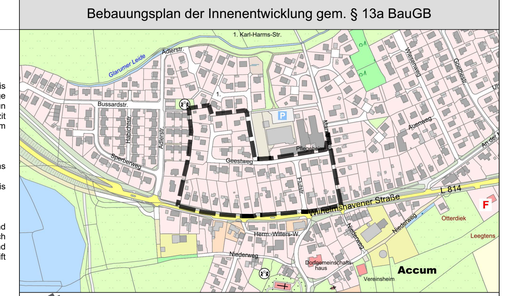
DIN Normen
Die in den Festsetzungen zitierten DIN Normen können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Schortens eingesehen werden.

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. S4

"Accum/Geestweg" 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab:	Datum	Name
Gez.:	16.08.2022	A. Michael
Bearbeitet:	14.11.2022	A. Michael

weinert planungsbüro
Rosenstraße 7 26 529 Marienhafe
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7