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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" 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 29.08.2022). 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

.....
(Unterschrift)

2. Planverfasser
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" 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.20XX die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3. Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" hat dadurch öffentlichen Aushang im Rathaus der Stadt Schortens in der Zeit vom XX.XX.200X bis XX.XX.200X stattgefunden. Darüber hinaus wurden die Vorentwurfsplanungen auf der Homepage der Stadt Schortens im Internet veröffentlicht.

Schortens, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am XX.XX.20XX dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" 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.200X in der XXX-Zeitung und im Internet unter www.XXX.de bekannt gemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" und der Begründung haben vom XX.OX.20XX bis einschließlich XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.XXX.de eingestellt.

Schortens, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schortens hat dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" 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.20XX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Schortens, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. ..... für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Steensweg-Nord" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am XX.XX.20XX rechtswirksam geworden.

Schortens, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schortens, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Schortens, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

Textliche 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. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Ausnahme: Bei Einzelhäusern mit einer Grundfläche von 200m² sind bis zu 4 Wohneinheiten und bei Doppelhaushälften mit einer Grundfläche von 100m² sind bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.

3. 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 0,4 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 25% begrenzt.

4. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 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 ErschließungsstraÞe im Endausbauzustand
- Firsthöhe (FH): Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine) ist zulässig.
- Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten ErschließungsstraÞe im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

5. 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 20 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 25 m in jede Richtung.

6. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel verlaufenden Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

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. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passiver Schallschutz
An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.
Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von 48dB(A) < La < 72dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmbereich MALP 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
75	45	40

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1dB-Schritten herangezogen werden.

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) ≤ $L_{r,Tag}$ > 55 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur gerauschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag}$ > 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur gerauschabgewandten 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_r, Nacht > 50 dB(A) sind bevorzugt zur gerauschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) ≤ L_r, Nacht > 45 dB(A) sind bevorzugt zur gerauschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2/10/; dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB/ verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10dB zulässig.
Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

9. Bestandsschutz
Für bestehende Wohngebäude, mit einer Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude oder einer Überschreitung der festgesetzten Traufwandhöhe, gelten die Festsetzungen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

10. Einzelbäume
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Bauvorbereitung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

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. 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 48° aufweisen und sind als gemeigte Satteldächer auszubilden, wobei Abweichungen bin hin zum Walmdach zulässig sind.
Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach- 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. B. Kiesschicht) ist definiert zulässig.
Zulässig sind: eine Beeteinfassung und ein sogenannter Traufstreifen in einer Breite von 30-50 cm OKG (OKG = Oberkante Gelände) entlang des Sockel-Mauerwerkes.
Zugänge sowie Zufahrten und Stellplätze für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

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

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
II — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
TH max. 4,50m — Traufhöhe (TH), siehe textl. Festsetzung, Nr. 4
GH max. 9,50m — Gebäudehöhe (GH), siehe textl. Festsetzung, Nr. 4

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
a1/a2 — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO), siehe textl. Festsetzung Nr. 5
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser 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)
Fläche zum Erhalt von Bäumen
Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: MALP dB(A)

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde zustimmen.

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 gestattet. 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 (FD Umwelt) 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
Das im ehemaligen Luftbilder wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen 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-, Aufzuchs-, 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 des Landkreises Friesland 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.

Versiegelungsflächen
Die Arbeitshilfe des Landkreises Friesland im Umgang mit der Versiegelung (Informationsblatt der unteren Bauaufsichtsbehörde Landkreis Friesland Versiegelungsflächen) findet in diesem Bebauungsplan keine Anwendung.

Gewässerrandsreifen
Das westliche Böschungsufer des Jordans (Gewässer III. Ordnung) ist von den Anliegern freizuhalten und zu sichern.

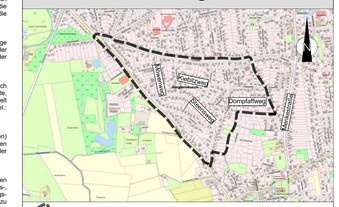
WA1: 0,4 | II | a1 | ED | GH max. 9,50m | TH max. 4,50m

WA2: 0,4 | II | a2 | ED | GH max. 9,50m | TH max. 4,50m

0 25 50 75 100
Maßstab 1:1000

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 3
2. Änderung
"Steensweg-Nord"



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

Maßstab:	1:1000	Name
Gez.:	16.11.2022	S.Frerichs
Bearbeitet:	14.04.2023	S.Frerichs

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