

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Schortens die 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
Seigel
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

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



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.08.2024). Sie sind 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)
Seigel
Der Bürgermeister

2. Planverfahren
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert
Brosenstraße 1
28529 Schortenshufe
(Dipl.-Ing. T. Weinert)
Seigel
Der Bürgermeister

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens, den
Seigel
Der Bürgermeister

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am XX.XX.XXXX 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 Zugang im Rathaus der Stadt Schortens in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX stattgefunden. Darüber hinaus wurden die Vorentscheidungen auf der Homepage der Stadt Schortens im Internet veröffentlicht.

Schortens, den
Seigel
Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" und die 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.XXXX 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.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX zweimal § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.XXX.de eingestellt.

Schortens, den
Seigel
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schortens hat dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" mit der enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Schortens, den
Seigel
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steensweg-Nord" ist gemäß § 10 BauGB am Antritts Tag für den Landkreis Friedland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Steensweg-Nord" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am XX.XX.XXXX rechtskräftig geworden.

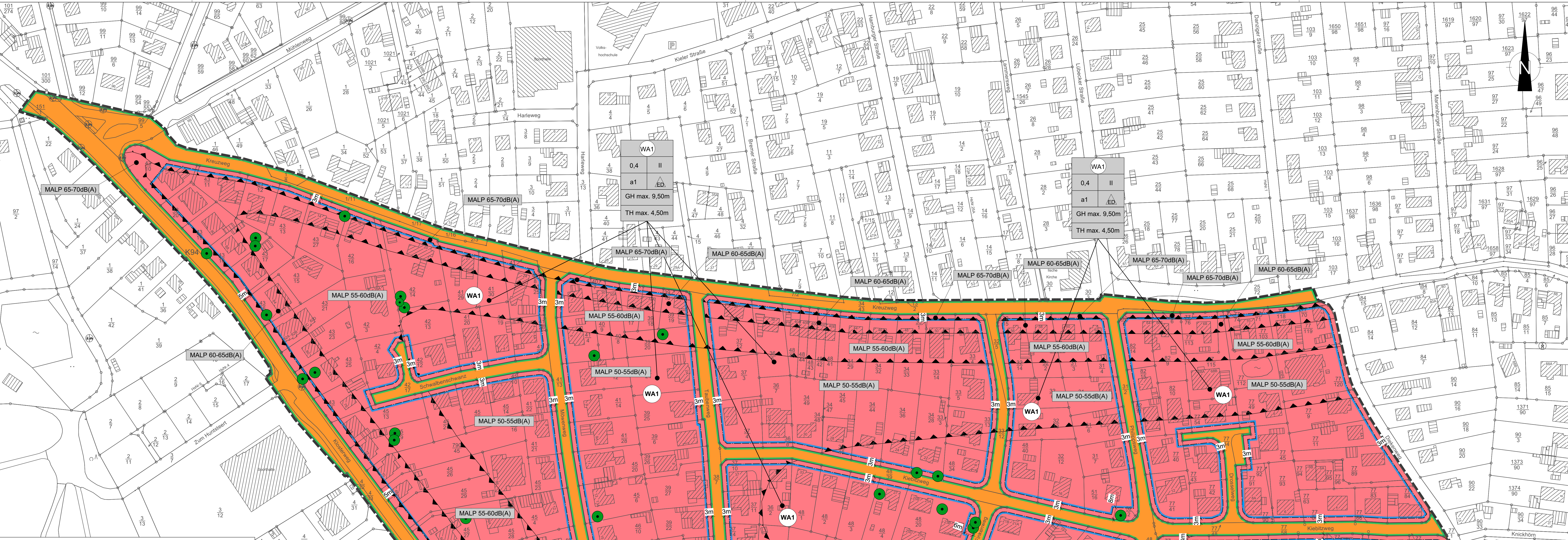
Schortens, den
Seigel
Der Bürgermeister

8. Verleihung von Verlaufs- und Formvorschriften
In Verleihung von Verlaufs- und Formvorschriften beim Zustandskommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schortens, den
Seigel
Der Bürgermeister

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

Schortens, den
Seigel
Der Bürgermeister



Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO i.V.m. 9 Abs. 1 BauGB)
Innerthalb 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. 1 Nr. 4 und Nr. 6 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gaststättenbetriebe
- Tankstellen

2. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Innerthalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushalbe 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 Doppelhausanlagen mit einer Grundfläche von 100m² sind bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerthalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die mögliche Übersetzung 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)
Innerthalb 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); Schräglinie zwischen dem Außenrand des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachtrauf.
- Soothöhe (SH); Oberkante des Freigrubensbodens im Erdgeschoss max. 0,50 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand.
- Firsthöhe (FH); Oberer Bezugspunkt ist die Schräglinie zweier aufeinanderfindender Dachflächen. Eine Übersetzung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine) ist zulässig.
- Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße 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)
Innerthalb 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 Längenschränkung von 20 m in jede Richtung. Innerthalb 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 Längenschränkung 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 Grundstücksflächen
Die Einfriedung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzern, zur Stabilisierung der Anpflanzungen auch in Verbindung mit Metalldrähten oder Holzäulen, erfolgen. Es sind nur standortstheoretische Laubbäume zu verwenden. Abgibtige Pflanzen sind zu vermeiden.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Emissionsschutz
An die Außenbauten von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büros) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Innerthalb des Plangebietes werden maßgebliche Außenlärmpegel von 48dB(A) + La > 72dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schallimmissions-Maße in dB-Schallpegel aufgeführt.

Table with 3 columns: Maßgeblicher Außenlärmbereich MALP in dB(A), Erforderliches bewertetes Gesamtschall-Immissions-Maß Lwges der Außenbauten in dB, Außenlautstärke in Wohnungen. Rows show values for 55, 60, 65, 70, 75 dB(A).

Auf der Ebene nachfolgender Baueingriffsvorgänge können für die Berechnung der Schallimmissions-Maße Immissionen in 108-Schichten herangezogen werden.

Außenlärmbedingung
Zur Einhaltung der Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerthalb zukünftiger Außenlärmbereiche folgende Maßnahmen empfohlen:

- Zukünftige Außenlärmbereiche: Terrassen, Balkone, Loggen, etc. in Bereichen mit Baueingriffswerten zwischen 60 dB(A) i.L.Tag / 55 dB(A) sind bis zu einem durch geräuschgedämmten Vorhang abgedeckten Bereich zu begrenzen.
- Zukünftige Außenlärmbereiche: Terrassen, Balkone, Loggen, etc. in Bereichen mit Baueingriffswerten > 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie durch geräuschgedämmte Vorhänge abgedeckt werden.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Gemäß der Kapitel 4.3.1 der DIN 4109-2/10; das auf der Immissionswerten Seite von 5 m 01 vermerkten Pagen ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei freistehenden wie pauschale Reduzierung um 10dB zulässig. Zukünftige Außenlärmbereiche: Terrassen, Balkone, Loggen, etc. in Bereichen mit Baueingriffswerten > 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie durch geräuschgedämmte Vorhänge abgedeckt werden. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgebend.

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

10. Einzelbäume
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang und Umpflanzung einer Pflanze ist eine entsprechende Ersatzpflanzung zu beschaffen. Ein Baum mit einer Stammhöhe von mindestens 10 m und einer Kronebreite von mindestens 10 m, die in der Lage ist, die Baugrenze zu berühren, ist als Einzelbaum zu betrachten. Die Art und die Pflanzung der Ersatzpflanzen sind im Rahmen der Grundstücksdienstleistungen gem. BfA, LfP und DIN 18020 vorzusehen.

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

1. Dachdeckung
Die Dachdeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) ist durch eine Dachdeckung mit geneigten Dächern zu gewährleisten. Die Dachdeckung ist so zu wählen, dass sie sich nur rot braun, anthrazit, Töne sowie nicht glänzende Ton- oder Ziegeldächer zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbton 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012, braun (Nr. 8007, 8012 und 8015) oder schwarz, anthrazit (Nr. 7009, 7016, 7021, 7024, 8005, 8007, 8011, 9017). Farben des Farbregisters (RAL 840-HR (mat)) orientieren. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern bleibt davon unberührt.

2. Dachform
Dächer mit Ausnahme der Dächer von Dachzubehören, müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 48° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwärmeln bis hin zum Wärmeln 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 unverpflanzt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gleichmäßig zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralölen (z.B. Kiesstein) ist definiert zulässig. Zulässig sind eine Beeteinfassung und ein sogenannter Treibstollen in einer Breite von bis zu 50 cm ODK (OKG = Oberkante Gelände) entlang des Sothah-Mauerwerkes. Zugänge sowie Zufahrten und Stellplätze für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO i.V.m. 9 Abs. 1 BauGB)
Innerthalb 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. 1 Nr. 4 und Nr. 6 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gaststättenbetriebe
- Tankstellen

2. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
Innerthalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushalbe 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 Doppelhausanlagen mit einer Grundfläche von 100m² sind bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerthalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die mögliche Übersetzung 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)
Innerthalb 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); Schräglinie zwischen dem Außenrand des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachtrauf.
- Soothöhe (SH); Oberkante des Freigrubensbodens im Erdgeschoss max. 0,50 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand.
- Firsthöhe (FH); Oberer Bezugspunkt ist die Schräglinie zweier aufeinanderfindender Dachflächen. Eine Übersetzung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine) ist zulässig.
- Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße 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)
Innerthalb 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 Längenschränkung von 20 m in jede Richtung. Innerthalb 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 Längenschränkung 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 Grundstücksflächen
Die Einfriedung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzern, zur Stabilisierung der Anpflanzungen auch in Verbindung mit Metalldrähten oder Holzäulen, erfolgen. Es sind nur standortstheoretische Laubbäume zu verwenden. Abgibtige Pflanzen sind zu vermeiden.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Emissionsschutz
An die Außenbauten von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büros) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Innerthalb des Plangebietes werden maßgebliche Außenlärmpegel von 48dB(A) + La > 72dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schallimmissions-Maße in dB-Schallpegel aufgeführt.

Table with 3 columns: Maßgeblicher Außenlärmbereich MALP in dB(A), Erforderliches bewertetes Gesamtschall-Immissions-Maß Lwges der Außenbauten in dB, Außenlautstärke in Wohnungen. Rows show values for 55, 60, 65, 70, 75 dB(A).

Auf der Ebene nachfolgender Baueingriffsvorgänge können für die Berechnung der Schallimmissions-Maße Immissionen in 108-Schichten herangezogen werden.

Außenlärmbedingung
Zur Einhaltung der Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerthalb zukünftiger Außenlärmbereiche folgende Maßnahmen empfohlen:

- Zukünftige Außenlärmbereiche: Terrassen, Balkone, Loggen, etc. in Bereichen mit Baueingriffswerten zwischen 60 dB(A) i.L.Tag / 55 dB(A) sind bis zu einem durch geräuschgedämmten Vorhang abgedeckten Bereich zu begrenzen.
- Zukünftige Außenlärmbereiche: Terrassen, Balkone, Loggen, etc. in Bereichen mit Baueingriffswerten > 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie durch geräuschgedämmte Vorhänge abgedeckt werden.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Gemäß der Kapitel 4.3.1 der DIN 4109-2/10; das auf der Immissionswerten Seite von 5 m 01 vermerkten Pagen ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei freistehenden wie pauschale Reduzierung um 10dB zulässig. Zukünftige Außenlärmbereiche: Terrassen, Balkone, Loggen, etc. in Bereichen mit Baueingriffswerten > 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie durch geräuschgedämmte Vorhänge abgedeckt werden. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgebend.

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

10. Einzelbäume
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflanzen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang und Umpflanzung einer Pflanze ist eine entsprechende Ersatzpflanzung zu beschaffen. Ein Baum mit einer Stammhöhe von mindestens 10 m und einer Kronebreite von mindestens 10 m, die in der Lage ist, die Baugrenze zu berühren, ist als Einzelbaum zu betrachten. Die Art und die Pflanzung der Ersatzpflanzen sind im Rahmen der Grundstücksdienstleistungen gem. BfA, LfP und DIN 18020 vorzusehen.

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
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrflächen (§ 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 Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: MALP 65dB(A)

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich in der Schutzzone III B des Wasseresweh Friedland. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde zu stimmen.



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

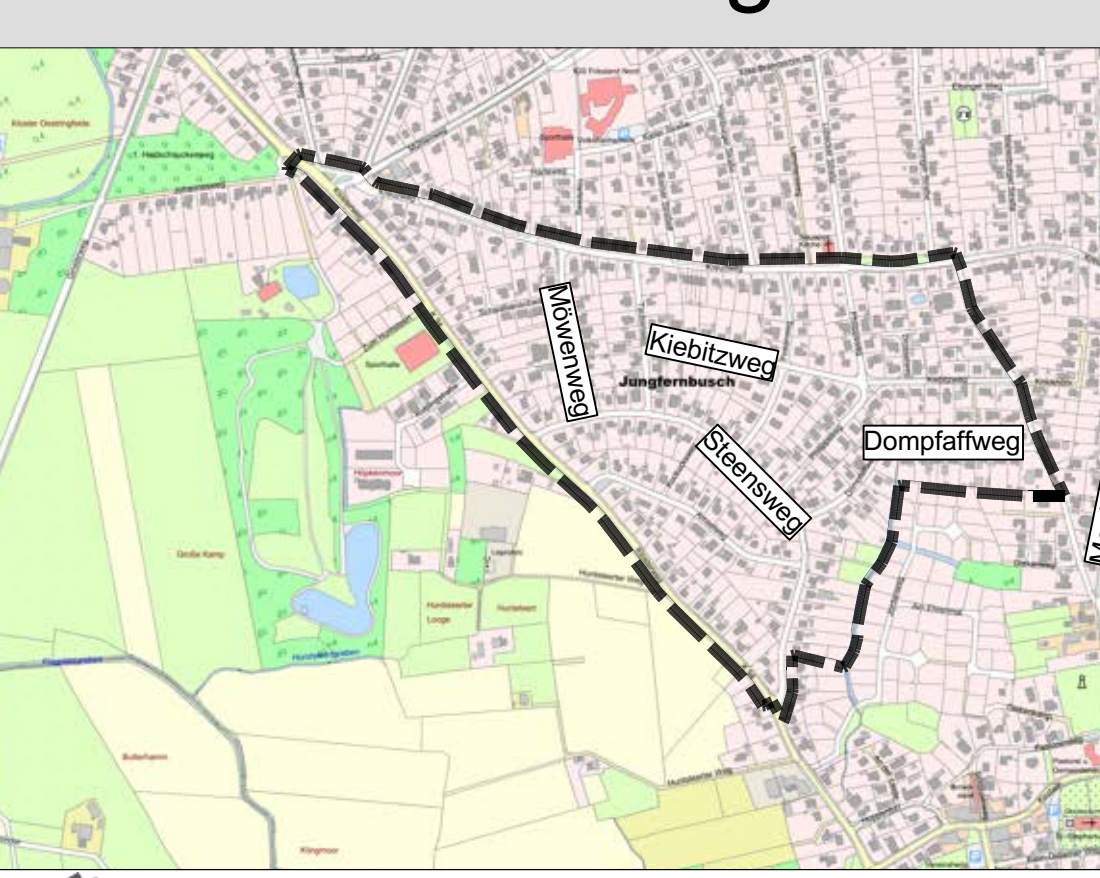


Table with columns: Maßstab, Datum, Name, Gez., Bearbeitet. Values: 1:1000, 16.11.2024, S.Frensch, TW.



Osterstraße 144B 26 506 Norden

Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei gezielten Bau- und Erdarbeiten un- oder folgeschädliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG, vom 30.05.1978) meldepflichtig und in jedem Fall dem Landkreis Friedland - Untere Denkmalbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Arbeiter oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz zu sorgen zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Umweltbericht
In unmittelbarer östlich räumlicher Nähe des Plangebietes wurde ich der Vergangenheit jedoch ein hochindustrieller Siedlungsgebiet mit einer außergewöhnlich hohen Anzahl an Brunnen (Schortens, FSHW, 78) entdeckt, der sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in das Plangebiet erstreckt. Mit höher unterkommen archäologischen Funden und Befunden muss hier bei Bodenarbeiten gerechnet werden. Derartige Fundstellen sind Bodenmerkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Bauarbeiten in der Umgebung dieses Fundplatzes bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann erteilt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Abfallgegenstände
Sollten bei Erdarbeiten organisch nachweisbare Aufschlüsse des Bodens anthropogenen Ursprungs wie z.B. Mineralölverschmutzungen und sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenstuhlschicht (FSH, 78) entdeckt, der sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in das Plangebiet erstreckt. Mit höher unterkommen archäologischen Funden und Befunden muss hier bei Bodenarbeiten gerechnet werden. Derartige Fundstellen sind Bodenmerkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Bauarbeiten in der Umgebung dieses Fundplatzes bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann erteilt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Kampfmittel
Die vorliegenden Luftbilder wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst nur auf Schäden durch Kampfmittel untersucht. 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.

Erkundigungspflicht der Ausbauernehmer
Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) sind die Ausbauernehmer vor Beginn der Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauernehmer).

Artenschutz
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wildlebende Tiere der (streng geschützten) Arten wie z.B. Fischotter, Marderohrchen, Vierzehntler, Fischschwanz, Fledermaus während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauerbau-, Winterquartiers- und Winterquartierszeiten erheblich zu stören. Fortführungen, Ruhestörungen oder wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu verletzen oder zu zerstören. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friedland zuständig.

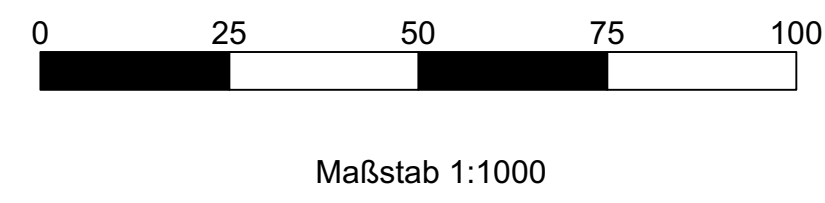
Ordnungswidrigkeiten
Die Vorschriften des Landes Niedersachsen sind vorzuleihen oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 3 NBO mit einem Bußgeld geahndet werden.

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

Verseuerungsflächen
Die im Bereich des Landkreises Friedland im Umgang mit der Verseuerung (Informationsblatt der unteren Bauaufsichtsbehörde Landkreis Friedland Verseuerungsflächen) findet in diesem Bebauungsplan keine Anwendung.

Gewässerentwässerungen
Das westliche Böschenpflaster des Jordans (Gewässer III, Ordnung) ist von den Anlagen freizuhalten und die Anlage von Stadtrännen, RASOG von jeglichen erforderlichen Gegenständen (Hauten, Behältern etc.) dauerhaft freizuhalten.

Schallfilder
Im Bereich der Knotenpunkte im Zuge der K 94 sind die erforderlichen Schilder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtrännen, RASOG von jeglichen erforderlichen Gegenständen (Hauten, Behältern etc.) dauerhaft freizuhalten.



Maßstab 1:1000