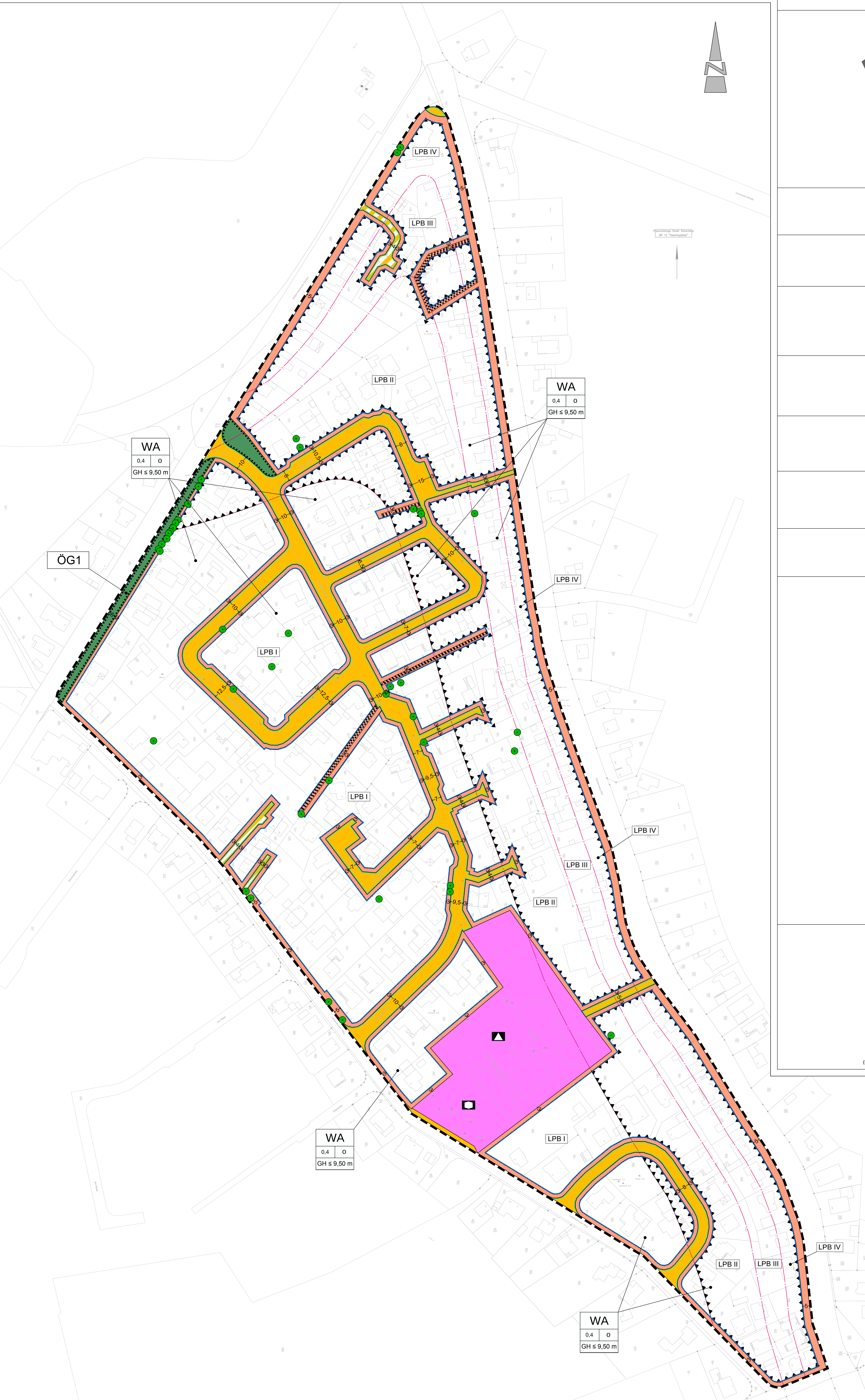


Stadt Schortens

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Oestringfelde"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4

$GH \leq 9,50\text{ m}$

Gebäudehöhe (GH) $\leq 9,50\text{ m}$, siehe textl. Festsetzung

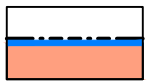
3. Bauweise, Baugrenzen

0

offene Bauweise



Baugrenze



überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

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



Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen: Schule



Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen: sozialen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

6. Grünflächen

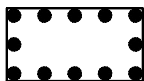


öffentliche Grünfläche

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

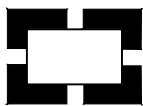


erhaltung von Einzelbäumen

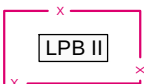


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
von Gewässern

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche
3. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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.
5. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche 1 (ÖG1) ist je Grundstück die Anlage (bzw. der Erhalt) einer Grundstückszufahrt zulässig. Bei der Anlage der Grundstückszufahrten ist der vorhandene Baumbestand zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die gem. RAL 2012 erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Einmündungen sind von Bewuchs freizuhalten. Die neben der Kreisstraße einzuhaltenden Pflanzabstände für Bäume und die Abstände der RPS sind zu beachten. Es dürfen keine Verkehrs- und Entwässerungsanlagen beeinträchtigt werden. Soweit die Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird, ist die Entfernung des Bewuchses zulässig, eine Ersatzpflanzung ist im Nahbereich der Entfernung vorzunehmen.
6. In den mit Lärmpegelbereich IV, III und II gekennzeichneten Bereichen dürfen die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 die nicht unterschritten werden:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:
Büroräume u. ä.:

erf. R`w,res = 30 dB

erf. R`w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:
Büroräume u. ä.:

erf. R`w,res = 35 dB

erf. R`w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.:
Büroräume u. ä.:

erf. R`w,res = 40 dB

erf. R`w,res = 35 dB
7. Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
8. In den Lärmpegelbereichen II bis IV sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
9. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II bis IV sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von Schlafräumen an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. 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.
2. 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.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
4. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.