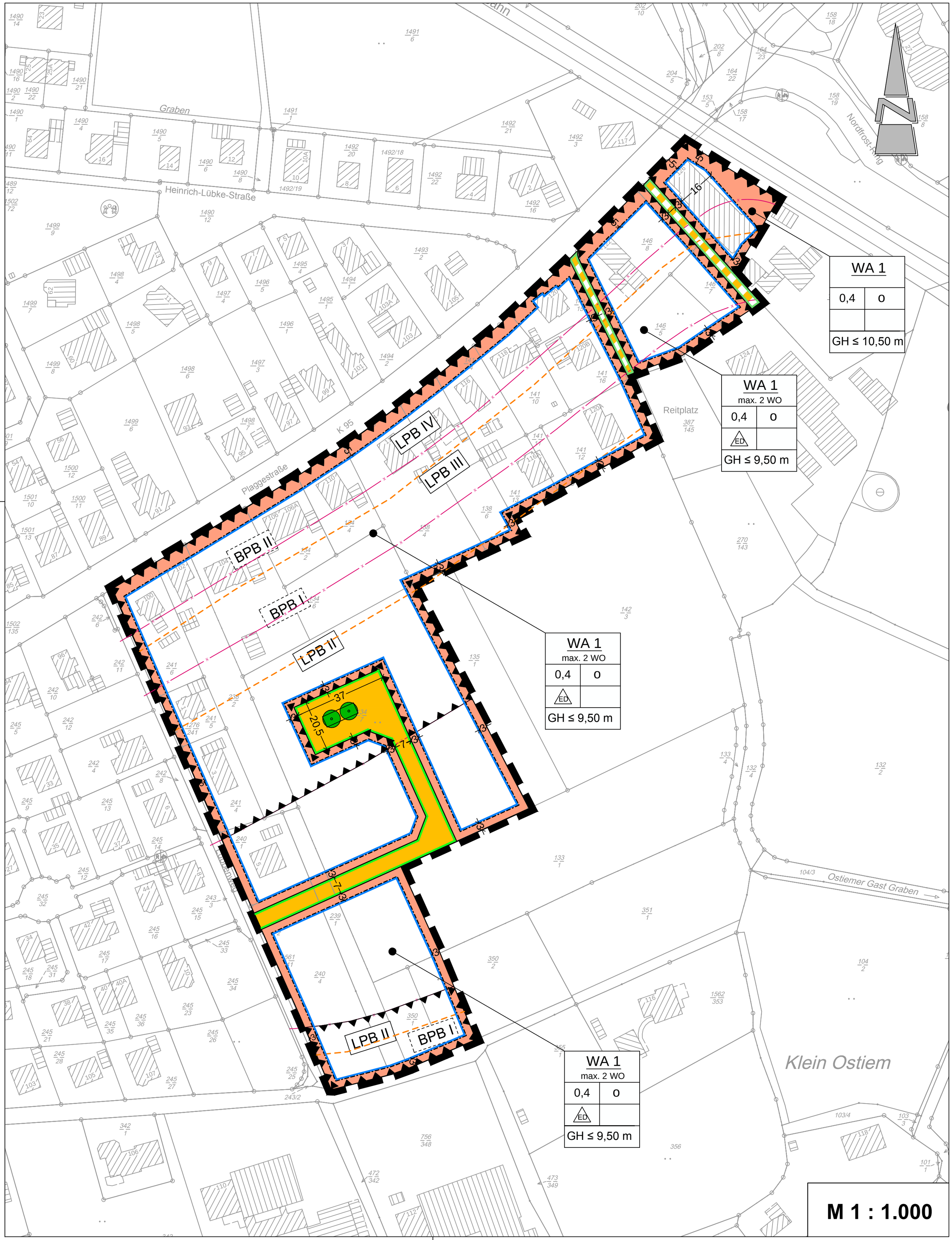
Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 131 "Südliche Plaggestraße"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (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 nächstgelegen öffentlichen Verkehrsstraße

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "Fuß- und Radweg" sowie "Private Erschließungsstraße".

5. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

   a) An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

   <u>Lärmpegelbereich II:</u>
   Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. R`w,res = 30 dB
   Büroräume u. ä.: erf. R`w,res = 30 dB

   <u>Lärmpegelbereich III:</u>
   Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.: erf. R`w,res = 35 dB
   Büroräume u. ä.: erf. R`w,res = 30 dB

   <u>Lärmpegelbereich IV:</u>
   Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: erf. R`w,res = 40 dB
   Büroräume u. ä.: erf. R`w,res = 35 dB

   b) Zum Schutz der Außenwohnbereiche (z. B. Terassen, Loggien) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

   - Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) sind Außenwohnbereiche durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) zu schützen.
   - Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) sind Außenwohnbereiche zur geräuschabgewandten Seite einzurichten. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

   c) Zum Schutz der Schlafräume sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

   - Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
   - Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) sind Schlafräume zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

   Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile gelten die vorgenannten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

6. 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; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

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 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.

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, Panzerfäuste, 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GH ≤ 9,50 m — maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z.B. 9,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Erschließungsstraße

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

LPB IV — Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, vgl. Lärmgutachten

BPB II — Beurteilungspegelbereich, vgl. Lärmgutachten

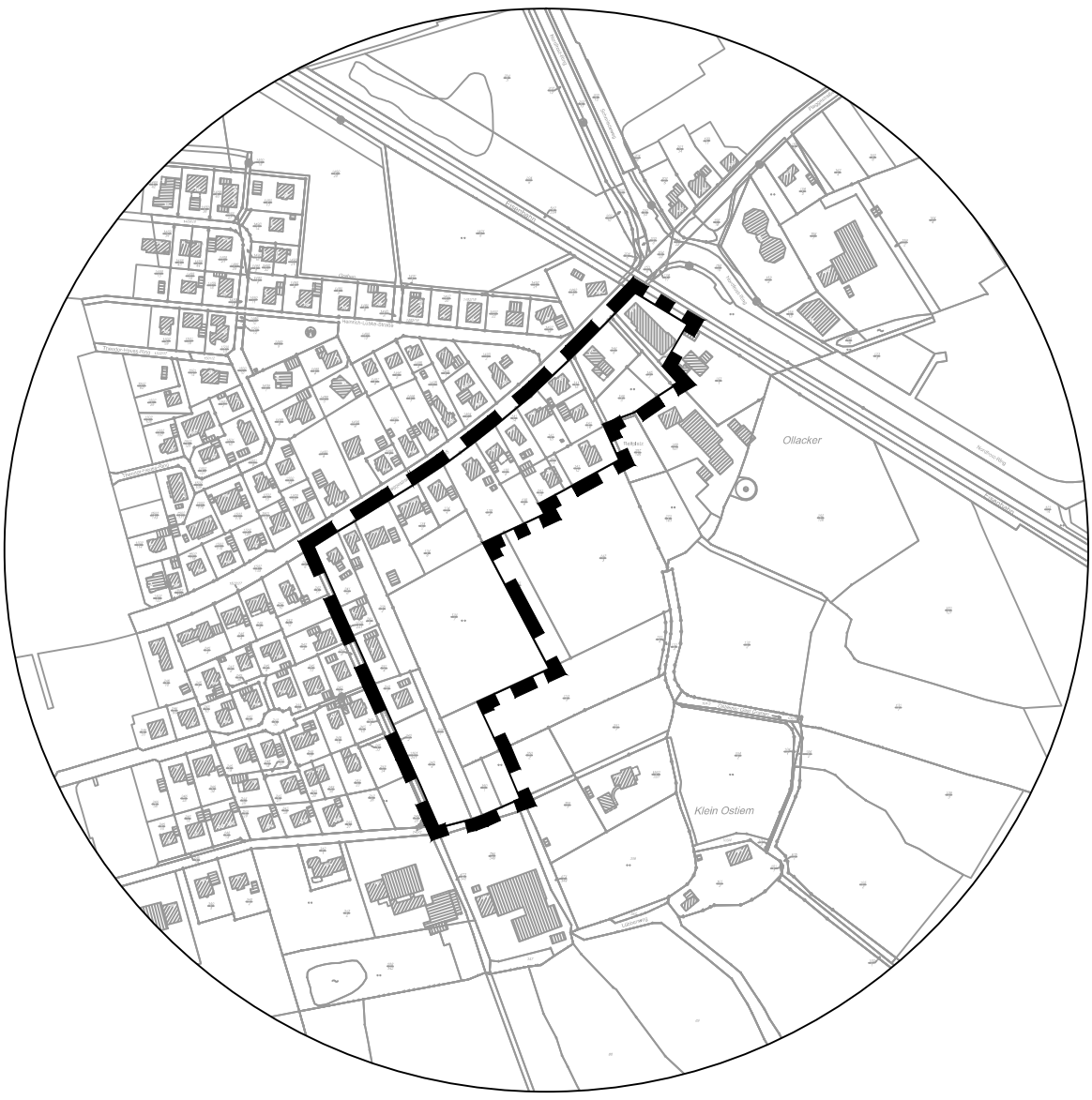
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 131 "Südliche Plaggestraße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf 17.02.2017

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40