

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Nutzungsbeschränkungen Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO  
- Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO  
- Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO  
auch ausnahmsweise nicht zulässig.

## 2. Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

## 3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

## 4. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Von dieser Festsetzung sind Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Gebäudehöhe aufweisen, ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrer Gebäudehöhe dem Bestand angepasst sein. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

## 5. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

## 6. Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über Fahrbahnoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt liegen. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Allgemeinheit festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## 8. Immissionsschutz

In den mit Lärmpegelbereich IV, III und II gekennzeichneten Bereichen dürfen die aufgeführten, bewerteten resultierenden Luftschalldämm-Maße nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich II:

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

Lärmpegelbereich III:

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

Lärmpegelbereich IV:

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

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 ange-  
setzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

In den Lärmpegelbereichen II bis IV sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräusch-  
quelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

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 Schlaf-  
räumen an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite schallgedämmte Lüftungseinrichtungen er-  
forderlich.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO

### § 1 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung von geeigneten Dächern sind nur naturrote, rotbraune, anthrazitfar-  
bene oder schwarze nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig. Die Anbringung  
von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen blei-  
ben unberührt.

## HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom  
21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können  
u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbun-  
gen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese ge-  
mäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren  
Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 vier 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten sich bei dem geplanten Bauvorhaben Hinweise auf die Gefährdung von (streng) geschützten  
Arten ergeben, z.B. bei der Entfernung von Gehölzbestand, so sind die Verbotstatbestände des § 44  
BNatSchG zum **Schutz gefährdeter Arten** zu beachten. Ggfs. kann ein fachgutachterliche Beurteilung  
und Begleitung des Vorhabens erforderlich werden.

Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen **DIN-Normen** kön-  
nen im Bauamt der Stadt Schortens eingesehen werden.