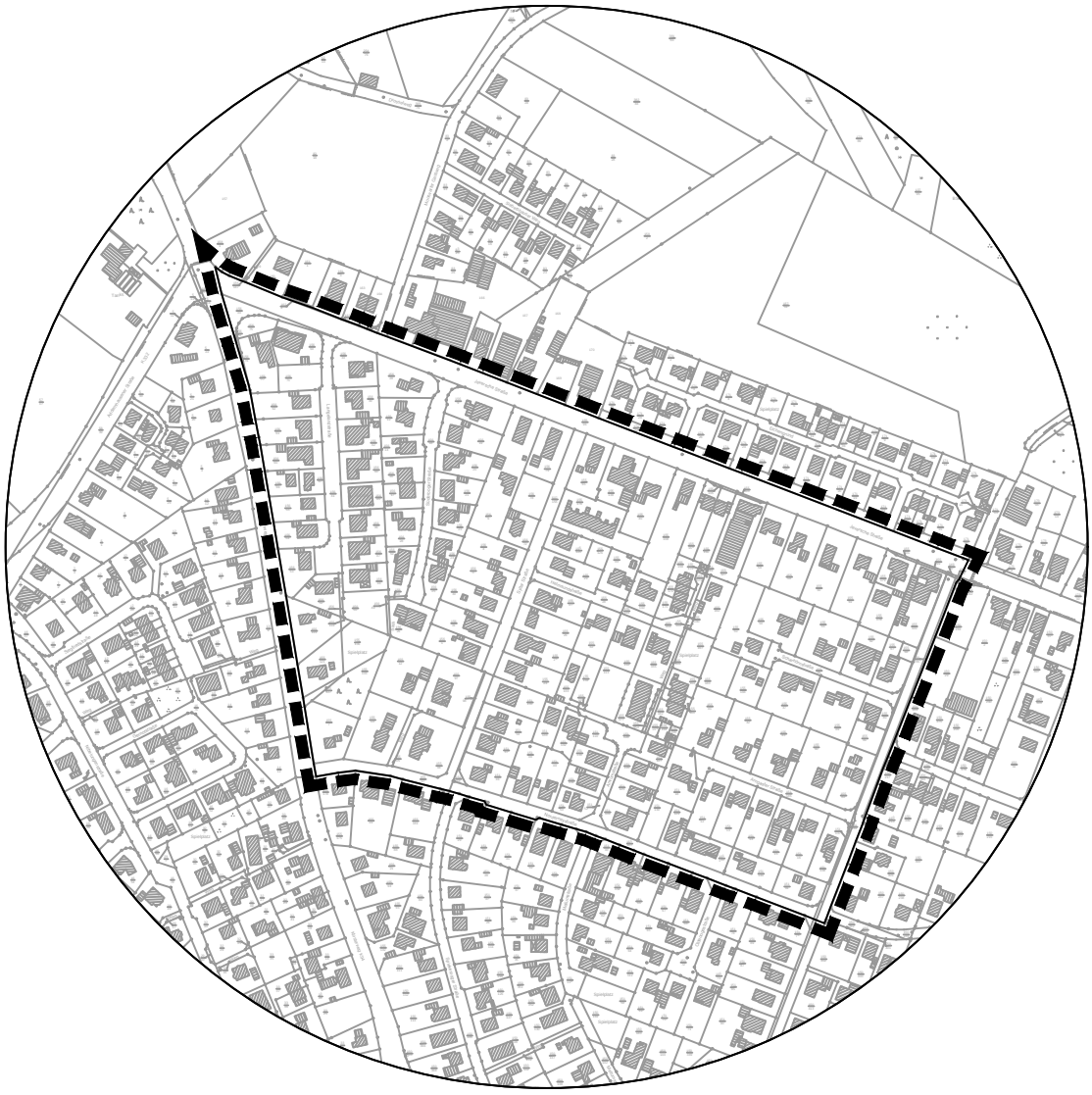
Stadt Schortens
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 11
"Sylter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

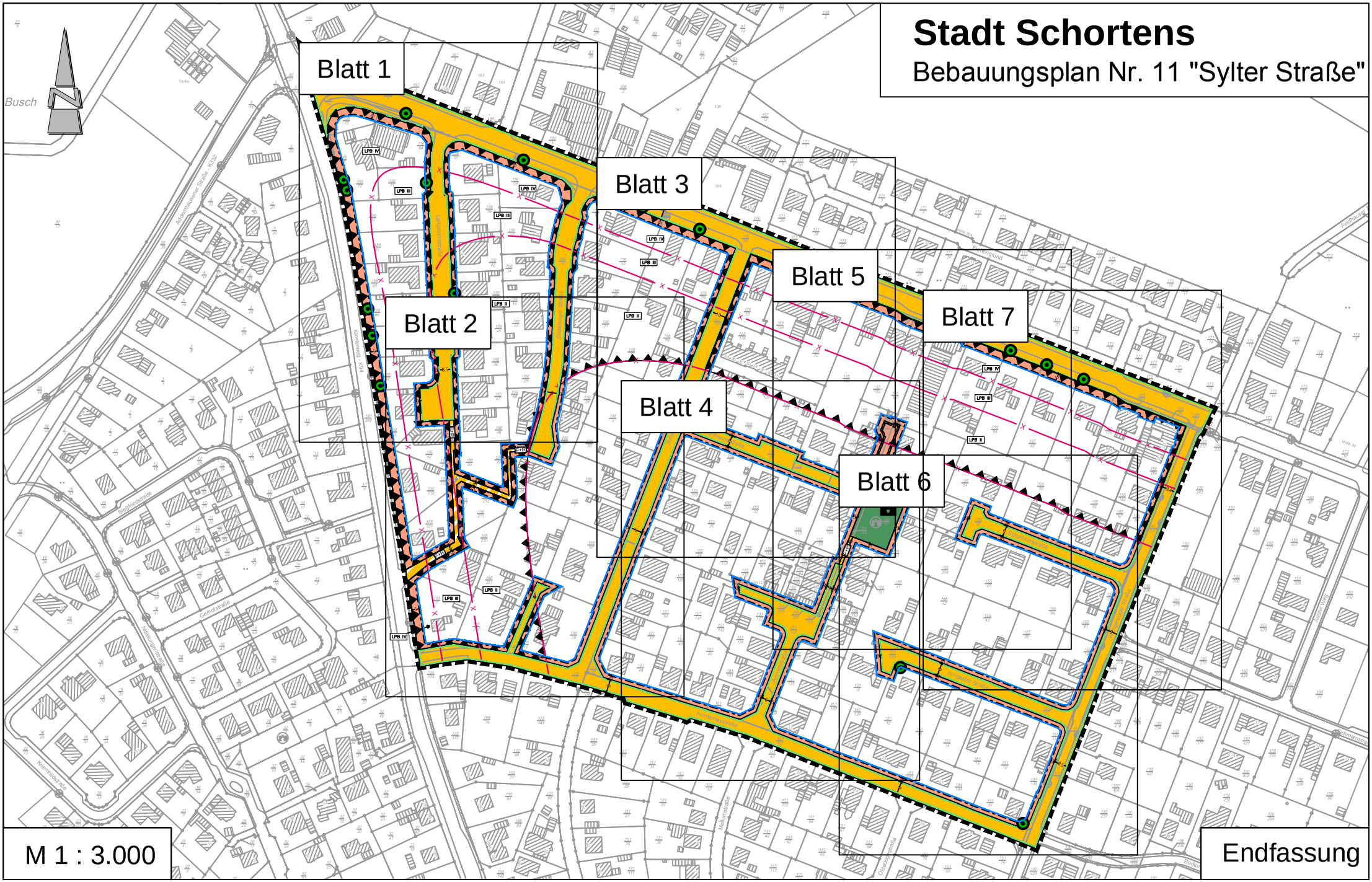


Endfassung 04.03.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

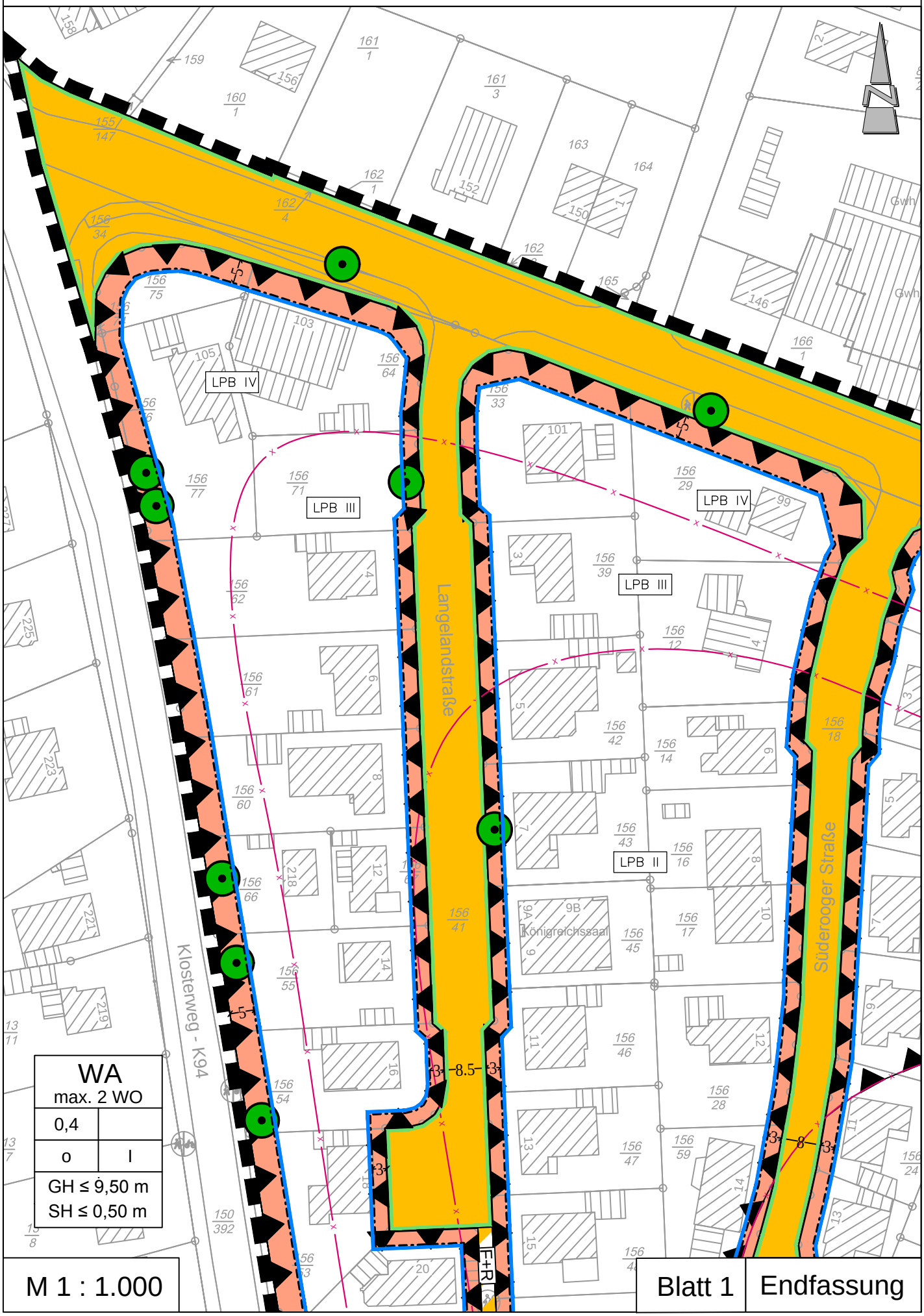
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40


Stadt Schortens
Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"
Blatt 1
Blatt 2
Blatt 3
Blatt 4
Blatt 5
Blatt 6
Blatt 7
M 1 : 3.000
Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1.000

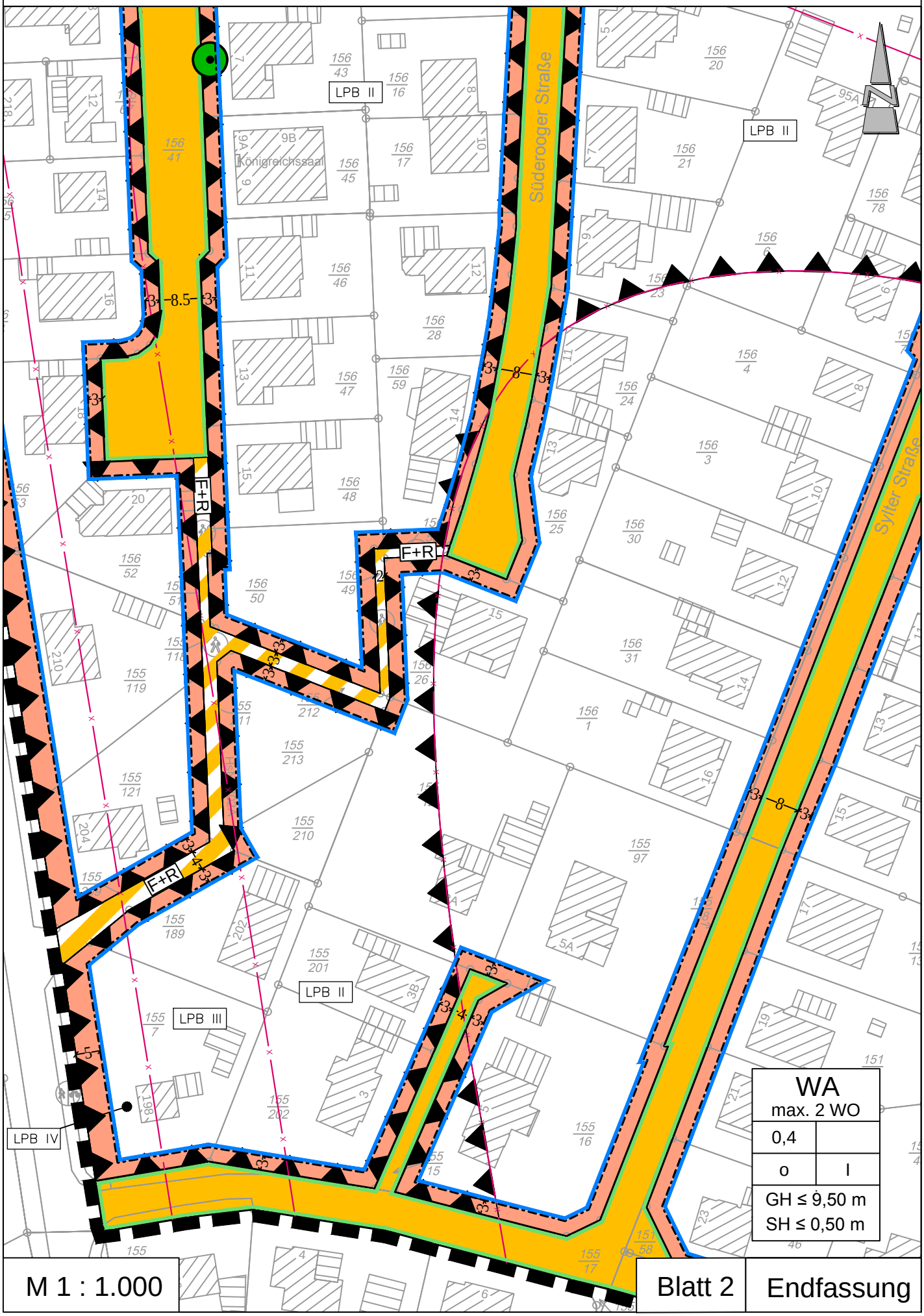
Blatt 1

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1.000

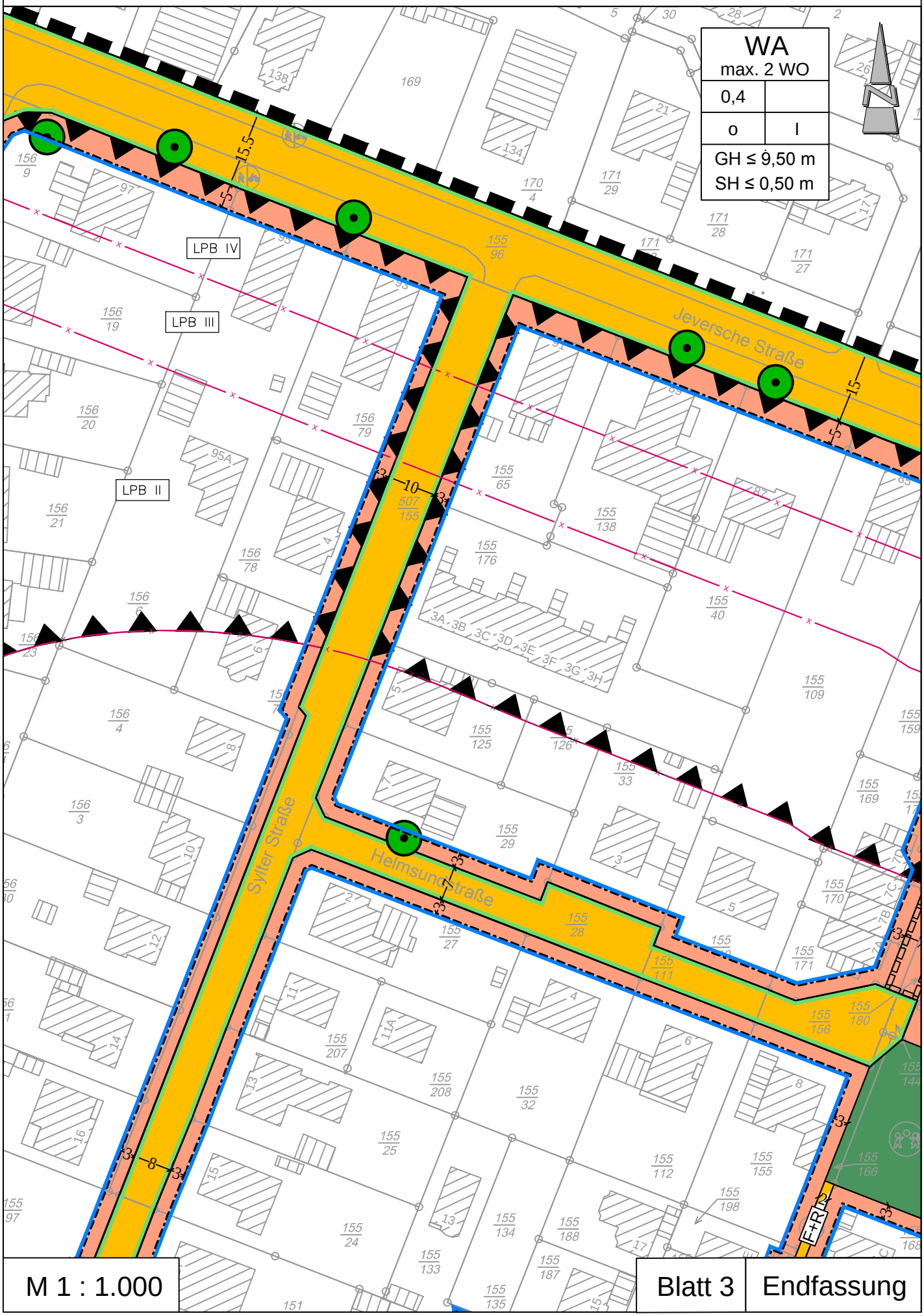
Blatt 2

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1.000

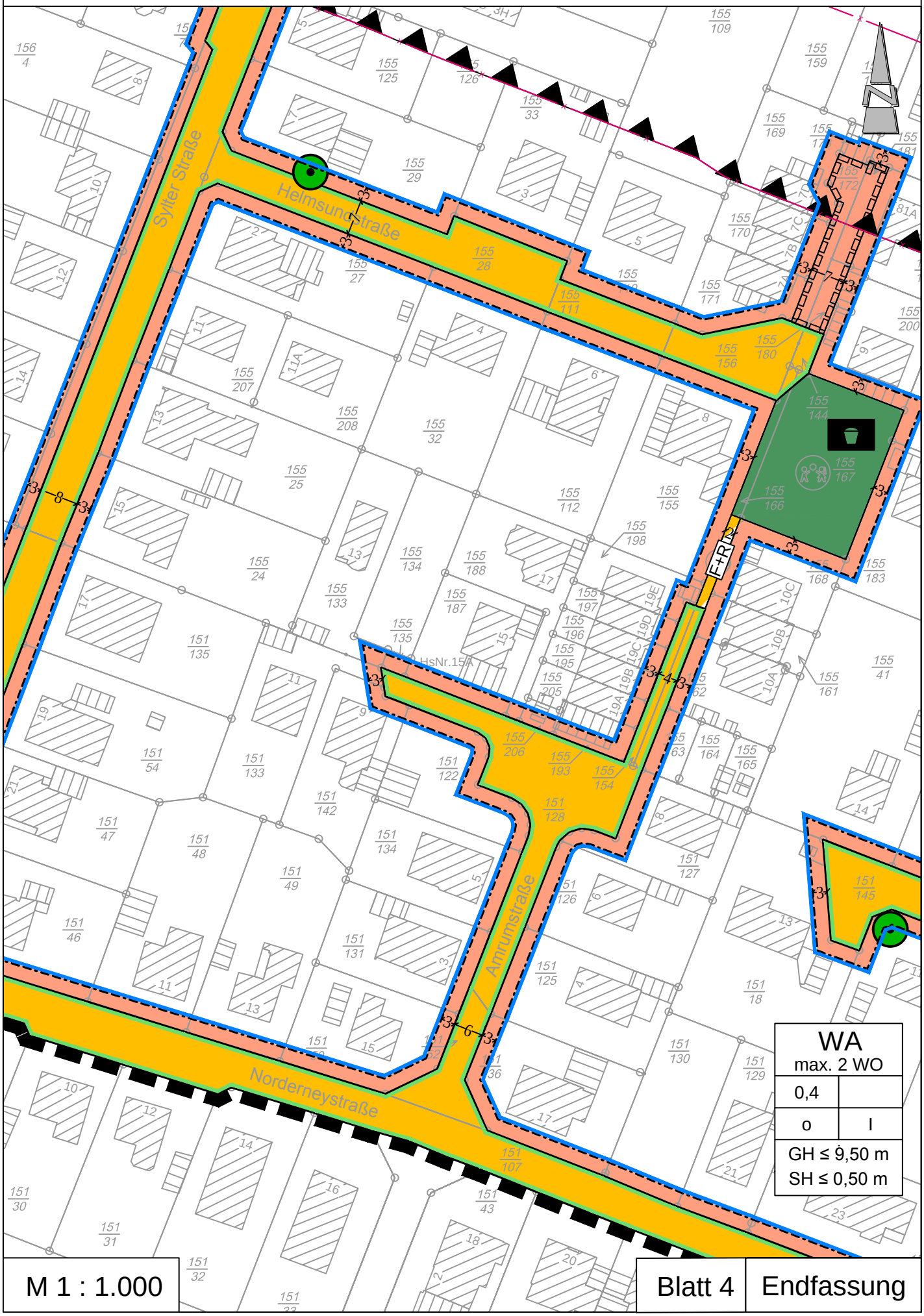
Blatt 3

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1.000

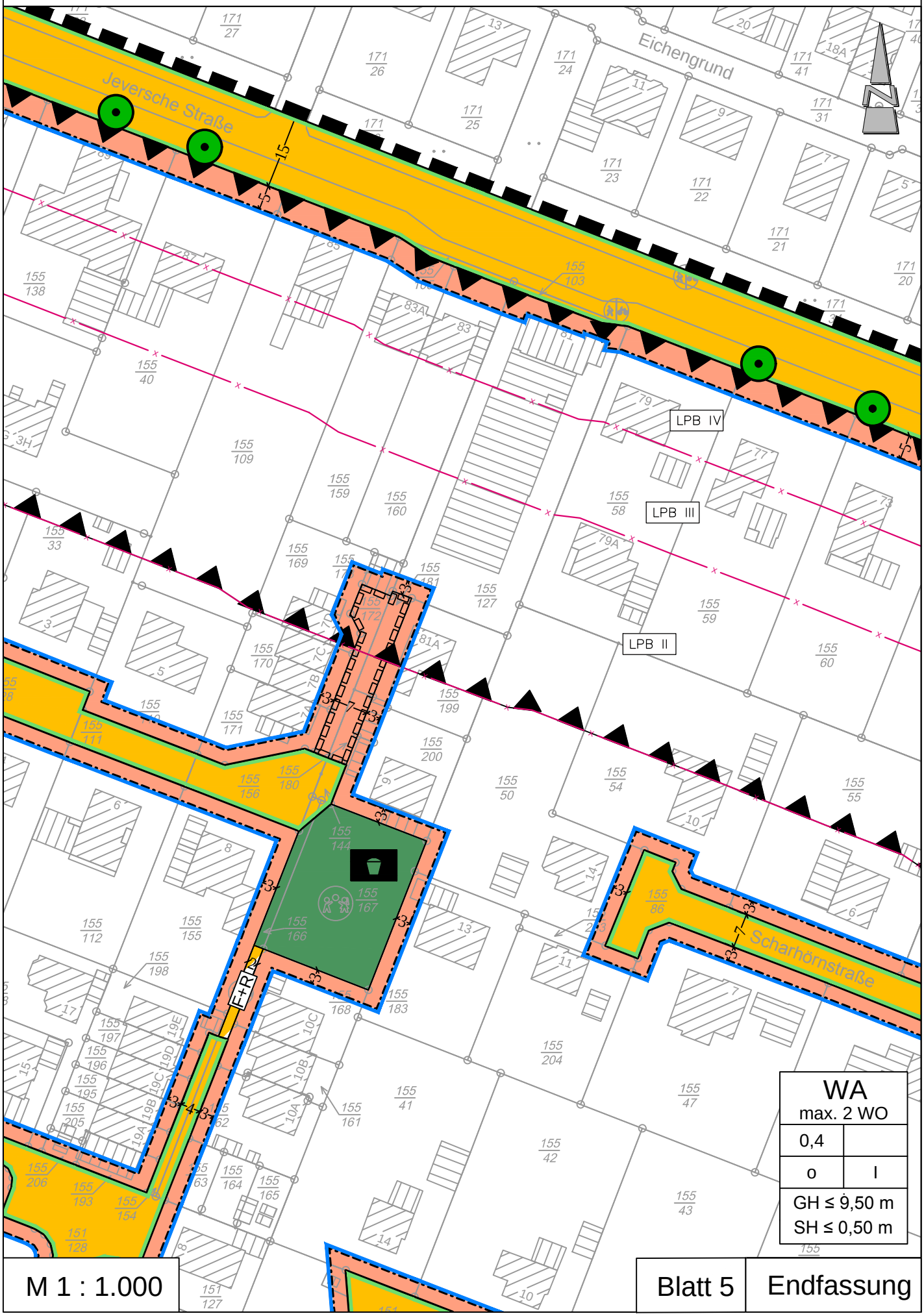
Blatt 4

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1.000

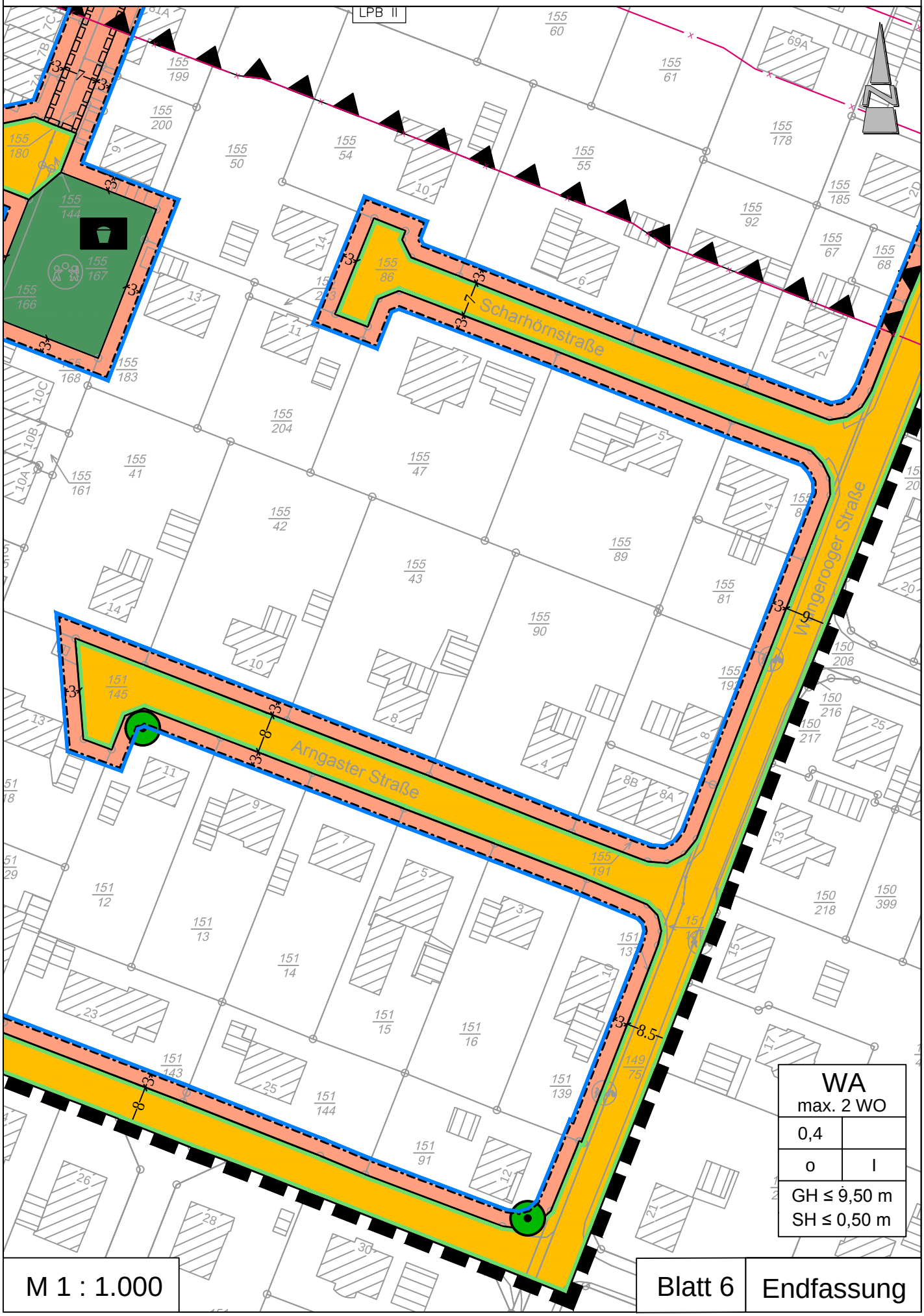
Blatt 5

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1.000

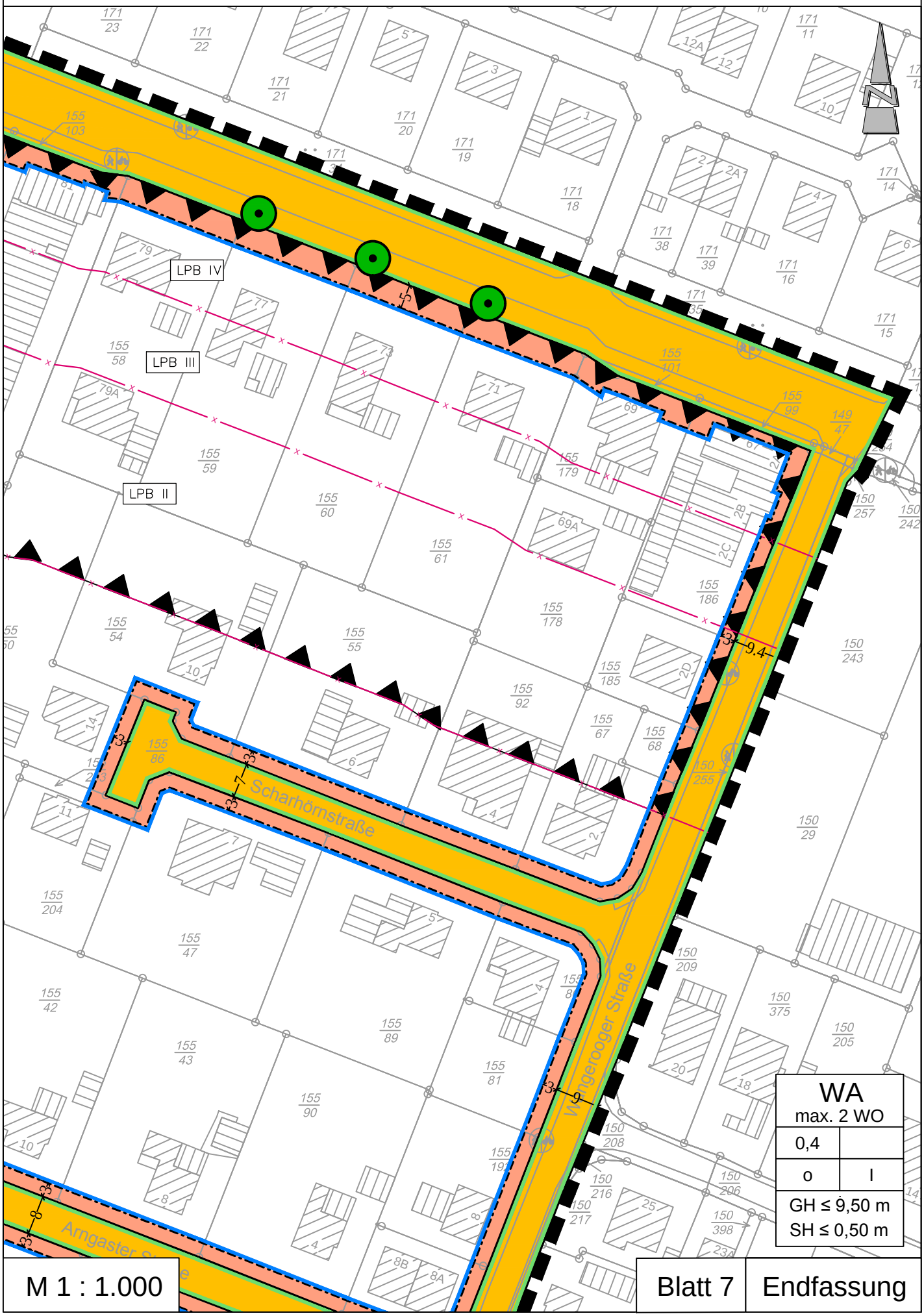
Blatt 6

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



M 1 : 1.000

Blatt 7

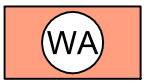
Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO — maximal zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, siehe textl. Festsetzung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 9,50 m — Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß

SH ≤ 0,50 m — Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

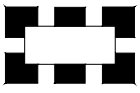
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

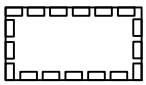
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Einzelbäumen

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen

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

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1)

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus oder mehrere Gebäude als Hausgruppe aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt:
   Gebäudehöhe (GH): Obere Gebäudekante
   Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

4. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).

5. In den mit dem 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 nicht unterschritten werden:

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

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

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

6. 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.

7. In den Lärmpegelbereichen II bis IV sind Terassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

8. 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.

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil 2)

9. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) 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. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

10. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie zulässig in der Zeit vom 1. März bis 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde z zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sylter Straße" identisch.

2. 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-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.

3. 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. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 11 "Sylter Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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. Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.

5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sylter Straße" mit örtlichen Bauvorschriften entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 11/I "Klosterneuland/ Sylter Straße", rechtsgültig seit dem 17.10.2005. Die im Altplan geltenden Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

6. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S. 3634) anzuwenden.

7. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786) anzuwenden.

8. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

9. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

Endfassung