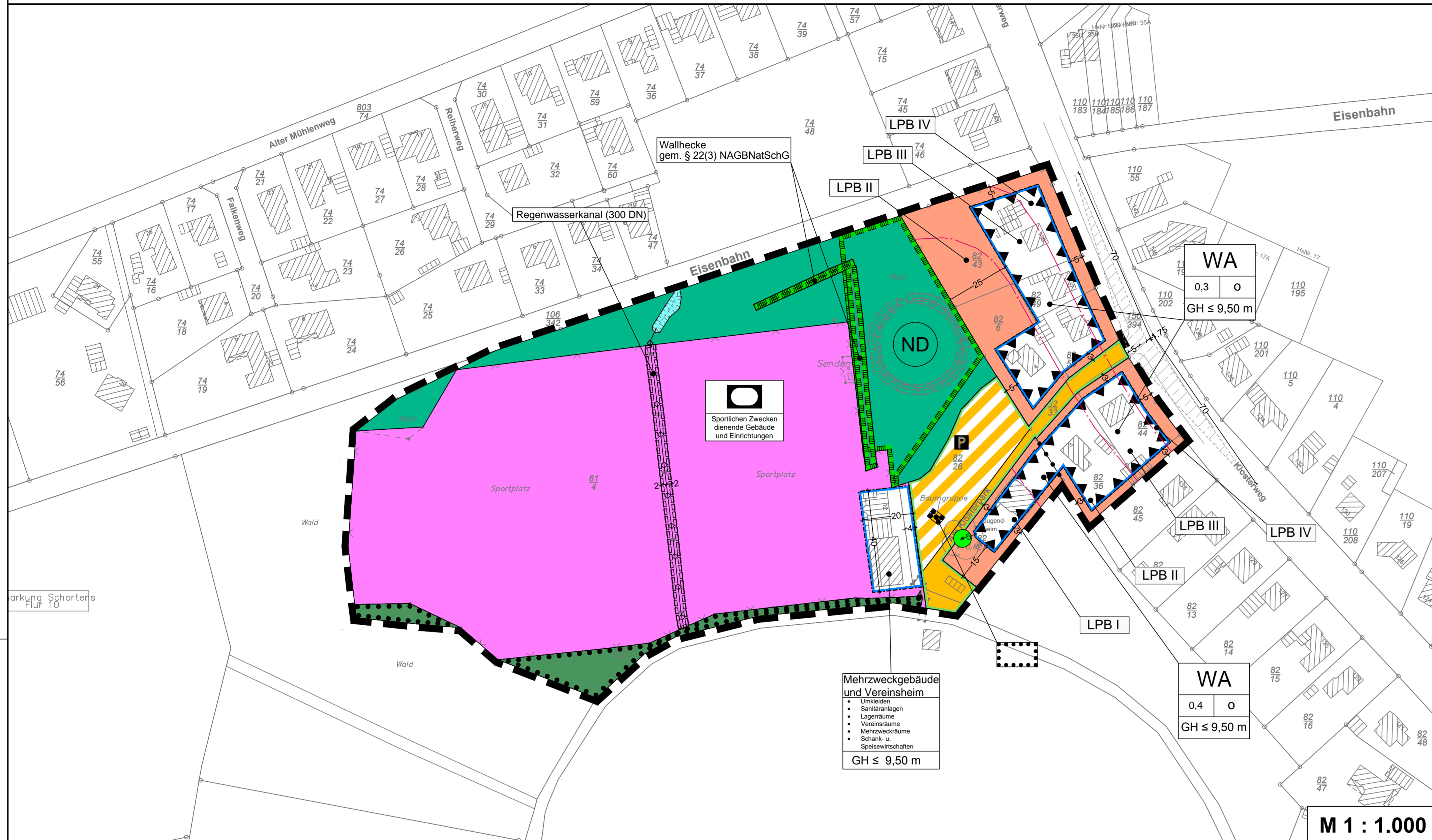


Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 125 "Klosterpark"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe; Obere Gebädekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsstraße
- Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO ein Mehrzweckgebäude sowie ein Vereinsheim zulässig. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO sind Umkleiden, Sanitäranlagen, Lagerräume, Vereinsräume, Mehrzweckräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Anlagen, die für den Betrieb der Sportanlage erforderlich sind, wie z. B. Tribünen, Flutlichtmasten, Ballfangzäune, Zuschauerbegrenzungen etc. zulässig. Zudem ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Sendemast mit einer maximalen Höhe von 18,00 m zulässig.
- 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.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.
- Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. 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.
- Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind zum Schutz vor den in die allgemeinen Wohngebiete einwirkenden Geräuschmissionen gem. der 18. BImSchV folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:
 - Keine regelmäßig stattfindenden Punktspiele während der sonst täglichen Mittagsruhe von 13:00 bis 15:00 Uhr.
 - Während seltener Ereignisse sind Spiele mit einer hohen, zu erwartenden Zuschauerzahl nur außerhalb der Ruhezeit, sprich nicht zwischen 13:00 und 15:00 Uhr, zulässig.

- Schalleistungspegelbegrenzung der Lautsprecher auf $L_{WA, Lautsprecher} \leq 105 \text{ dB (A)}$.
- Kein Trainings- oder Spielbetrieb nach 21:00 Uhr.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den ermittelten Lärmpegelbereichen dürfen die in der folgenden aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

| Lärmpegelbereich I: | Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: | erf. R' w, res = 30 dB |
|-----------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Büroräume u. a.: | erf. R' w, res = - | |
| Lärmpegelbereich II: | Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: | erf. R' w, res = 30 dB |
| Büroräume u. a.: | erf. R' w, res = 30 dB | |
| Lärmpegelbereich III: | Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: | erf. R' w, res = 35 dB |
| Büroräume u. a.: | erf. R' w, res = 30 dB | |
| Lärmpegelbereich IV: | Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: | erf. R' w, res = 40 dB |
| Büroräume u. a.: | erf. R' w, res = 35 dB | |

 - Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. Damit ist auch die Schutzwürdigkeit von Außenbereichen (Balkone, Terrassen, Loggien) im Schallschatten der vorhandenen Gebäude gewährleistet.
 - Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Für Wohnräume und Schlafräume auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schalldämmten Lüftungssysteme eingehalten werden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 nach § 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.
- 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.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzoneverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 befindet sich ein Regenwasserkanal (DN 300). Der 4,00 m breite Schutzstreifen dieser Leitung darf weder durch Hochbauten überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden. Bauliche Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Sichtfelder sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen, Werbeanlagen etc.) dauerhaft freizuhalten.
- Der Straßenbalasträger der K94 ist von jeglichen Forderungen (insbesonder Lärmschutz), die aus der Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 befindet sich ein Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG i.V.m. § 21 NAGBNatSchG.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 125 befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallecken).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Schortens diesen Bebauungsplan Nr. 125 "Klosterpark", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Schortens, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den (Siegel)
Dipl. Ing. Alfred Menger
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Rastede, 21.06.2016
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 "Klosterpark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 14.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 30.06.2015 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 "Klosterpark" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 22.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 125 "Klosterpark" hat mit Begründung vom 03.09.2015 bis zum 02.10.2015 öffentlich ausgelegen.

Schortens,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat den Bebauungsplan Nr. 125 "Klosterpark" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2015 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (6) BauGB beigefügt.

Schortens,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 125 "Klosterpark" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 125 "Klosterpark" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Schortens,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 125 "Klosterpark" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 125 "Klosterpark" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens,
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 125 "Klosterpark" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schortens,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 125 "Klosterpark" stimmt mit der Urschrift überein.

Schortens,
Bürgermeister

ERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
GH ≤ 9,50 m Gebäudehöhe (GH) ≤ 9,50 m, siehe textl. Festsetzung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o offene Bauweise (o)
Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
unterirdisch, Regenwasserkanal (300 DN)
- Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen**
Wasserfläche
- Flächen für Landwirtschaft und Wald**
Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Einzelbäumen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Naturdenkmal
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallecken
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen (LR)
Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
Sichtfelder gem. RAS 06

Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 125 "Klosterpark"
Übersichtsplan unmaßstäblich

