

GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

GEMEINDE SANDE



PLANINHALT

MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 44
"GEWERBEGEBIET BAHNHOFSTRASSE SÜD"

1 : 2000

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTLUIT.	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
8918	2013_06_12_BPV44.vwx	Winter	Winter	König	

VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM
	Vorentwurf	970 x 594	12.06.2013

PLANVERFASSER

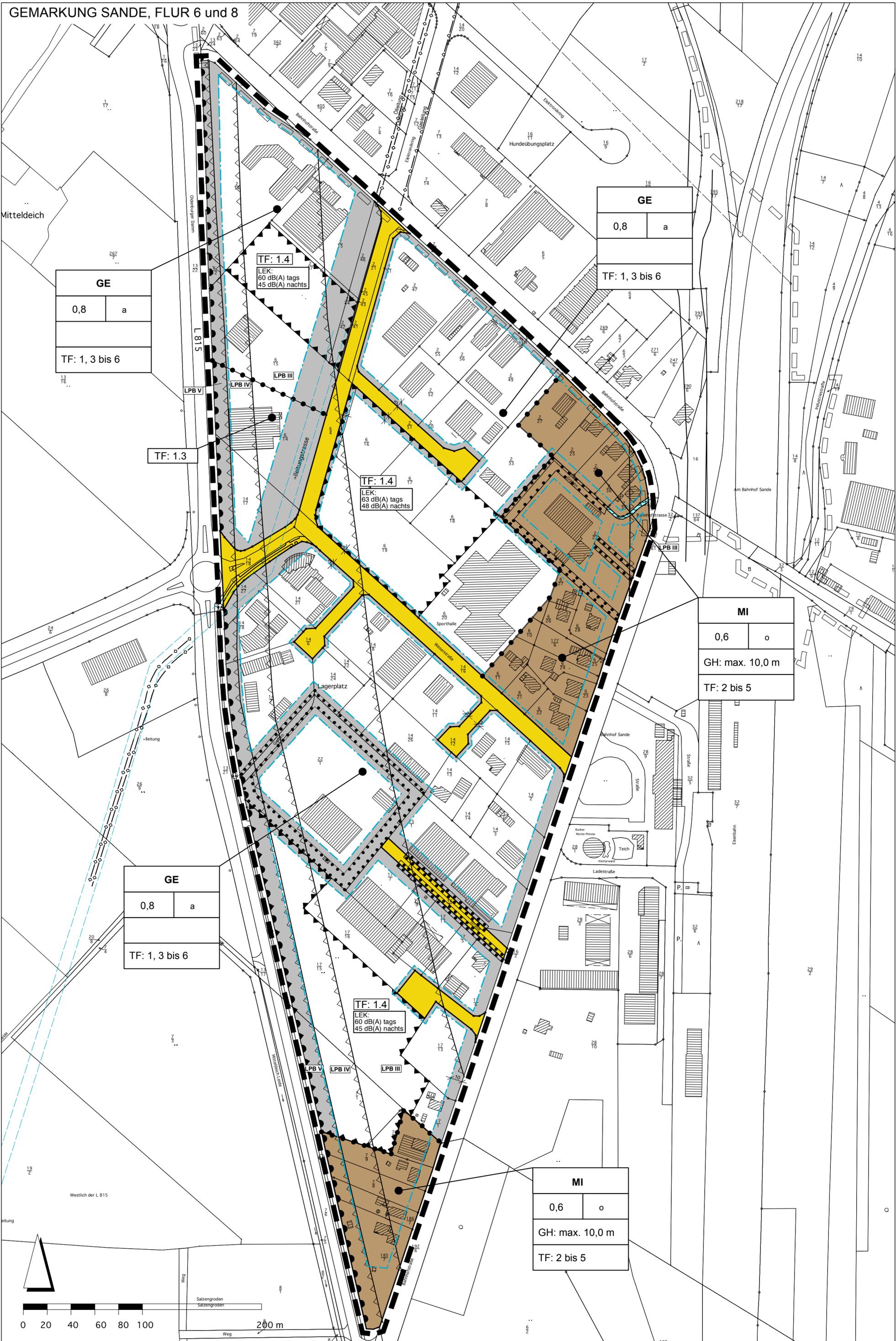


THALEN CONSULT GMBH **INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER**

Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel. 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax 0 44 52 - 916 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de

ABTEILUNG STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMARKUNG SANDE, FLUR 6 und 8



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete mit Einschränkungen in den gekennzeichneten Bereichen gemäß § 8 BauNVO

1.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art mit nachstehend aufgeführten hoch zentren- oder nahversorgungsempfindlichen Sortimenten und Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig:

Nahrungs- und Genussmittel

Drogerie / Parfümerie

Bücher / Zeitschriften

Ausgenommen hiervon ist der Produktverkauf im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben.

1.2 Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 2. Nr. 3 BauNVO) sind mit Ausnahme der nachfolgenden textlichen Festsetzung auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Im gekennzeichneten Bereich sind von den Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 2. Nr. 3 BauNVO Diskotheken ausnahmsweise zulässig.

1.4 In den gekennzeichneten Bereichen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die in die Planzeichnung eingetragenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Berechnung des im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingents (LEK) wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ durchgeführt.

2. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2.1 In den Mischgebieten (MI) sind Einzelhandelsbetriebe als das Wohnen nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe mit nachstehend aufgeführten hoch zentren- oder nahversorgungsempfindlichen Sortimenten und Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig:

Nahrungs- und Genussmittel

Drogerie / Parfümerie

Bücher / Zeitschriften

Ausgenommen hiervon ist der Produktverkauf im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben.

2.2 Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

2.3 Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. Lärmpegelbereiche

3.1 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.

Gemäß DIN 4109 beträgt das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile im Lärmpegelbereich (LPB) III 35 dB(A) für Wohn- und Schlafräume und 30 dB(A) für Büroräume, im LPB IV entsprechend 40 und 35 dB(A) und im LPB V entsprechend 45 und 40 dB(A).

Hinweis: Die Berechnung der konkreten Schalldämmmaße im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

3.2 In den Lärmpegelbereichen III bis V sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

3.3 Werden besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlafräume und Kinderzimmer) auf der geräuschquellenzugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen III bis IV errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. In der Begründung wird auf diese Festsetzung hingewiesen.

4. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

4.1 Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.

4.2 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf 0,50 m über o.g. unterem Bezugspunkt nicht überschreiten.

5. Nebenanlagen und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 u. 14 BauNVO

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind zwischen den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig.

6. Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind maximale Gebäudelängen (Summe aller aneinanderggebauten Einzelgebäude) über 50 m zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach Landesrecht.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Bäume und Gehölze in den gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Gräben sind zu erhalten.

HINWEISE

1. Es gilt die BauNVO 1990.
2. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Fachdienst Umwelt - zu informieren.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Friesland als unterer Denkmalschutzbehörde 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.
4. Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen und Wegebau, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Siedlungsbeschränkungszone
Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone des Verkehrslandeplatzes Mariensiel. Gebäude und Anlagen, deren Höhe mehr als 30 m über Oberkante Gelände beträgt, sind unzulässig.
2. Sichtflächen (Sichtdreiecke)
Innerhalb des Sichtdreiecks ist für Anpflanzungen und Nebenanlagen eine Höhe von über 0,80 m über Bordstein-Oberkante nicht zulässig.
3. Richtfunkstrecke
In einem Bereich von 100 m beiderseits der Richtfunkstrecken besteht eine Bauhöhenbeschränkung von 22 m über NN.
4. Ölleitung
Die Lage der Ölleitungen ist nicht genau bekannt. Die in den B-Plan übernommenen Leitungstrassen stellen nur den ungefähren Verlauf der Leitungen dar. Bauarbeiten im Umfeld der Leitungen bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Leitungsträger (NWO, Nord-West Oelleitung GmbH, Zum Ölhafen 207, 26384 Wilhelmshaven).

KENNZEICHNUNGEN

Im gesamten Planbereich können Kampfmittel oder Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor Beginn von Bau- und Abbruchmaßnahmen oder bei Erdarbeiten ist mit dem FD Umwelt der Gemeinde Sande bzw. dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Friesland abzustimmen, ob eine Sondierung vorgenommen werden muss. Eine erforderliche Kampfmittelräumung oder Beseitigung von Blindgängern ist fachgerecht von anerkannten Betrieben auszuführen.