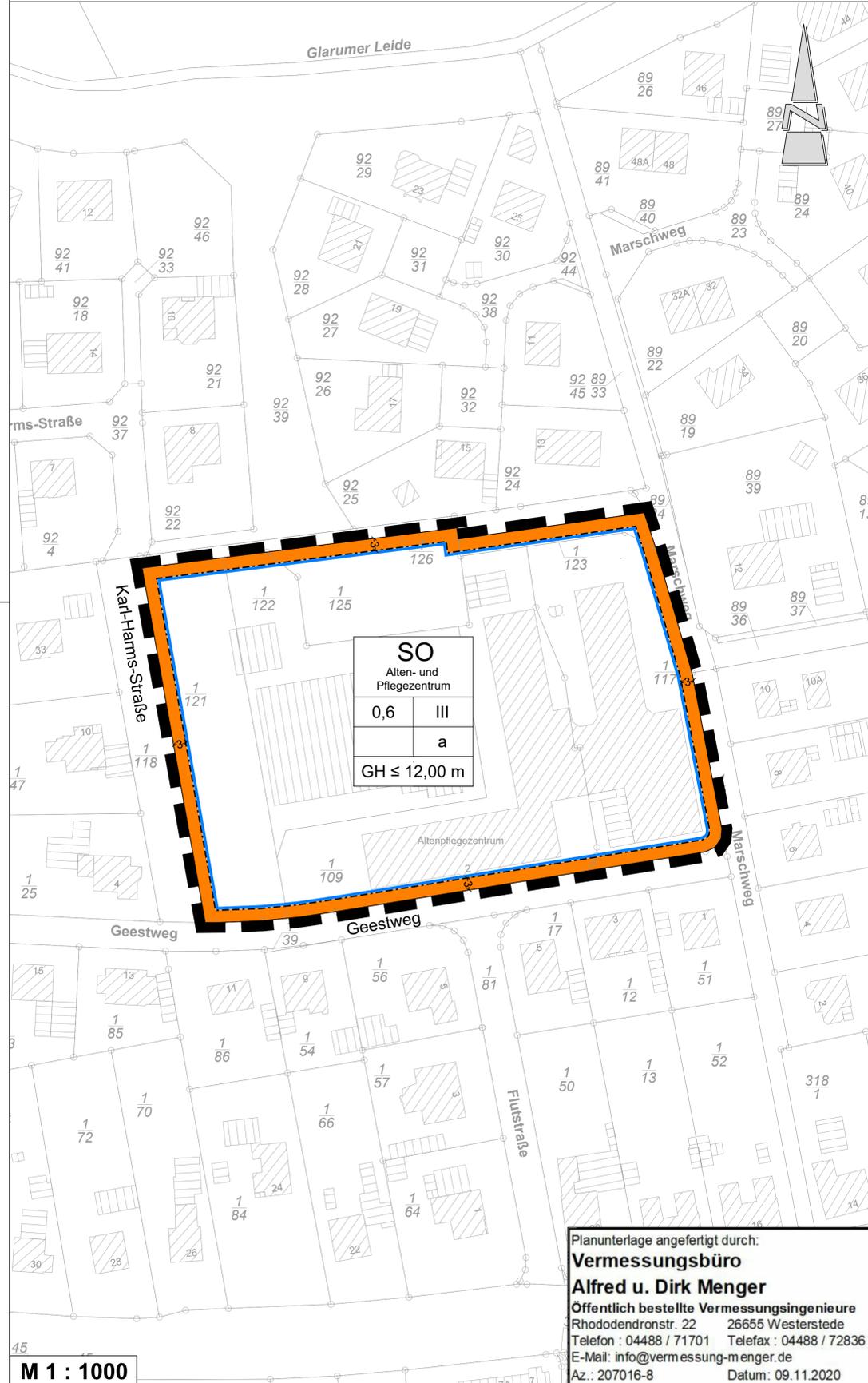


Stadt Schortens

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Accum- Marschweg West" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



Planunterlage angefertigt durch:
Vermessungsbüro
Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede
Telefon : 04488 / 71701 Telefax : 04488 / 72836
E-Mail: info@vermessung-menger.de
Az. : 207016-8 Datum: 09.11.2020

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Alten- und Pflegezentrum" sind ausschließlich folgenden Nutzungen zulässig:
 - Räume zur Unterbringung von Bewohnern und Bewohnergruppen (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Küchen, Bäder, seniorengerechte Wohneinheiten etc.)
 - Räume zur Versorgung der Bewohner (z.B. Küchen, Kantine, Wäscherei, Lager etc.)
 - Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum etc.)
 - Räume zur Durchführung von medizinischen Therapien
 - Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsräume, Seminarräume etc.)
 - Räume für die Verwaltung und zum technisch-logistischen Betrieb der Einrichtung
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der gesamten Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind
 - Räume für kirchliche und kulturelle Zwecke (z.B. Kapelle, Meditationsraum etc.)
 - Stellplätze und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO
 - Sonstige der Zweckbestimmung "Alten- und Pflegezentrum" dienende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig, sofern sie mit dem Seniorenzentrum in unmittelbarem, funktionalen Zusammenhang stehen oder der Versorgung dienen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH); obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit der Abweichung, dass bauliche Anlagen mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) Nr. 1 und 6 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Accum - Marschweg West" identisch.
- Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten, Garagen und sonstige Nebengebäude) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Ton- oder Betonziegel 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 640-HR (matt) orientieren. Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig.
- Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. Bsp. Kiesschicht) ist definiert zulässig.

Zulässig sind: eine Beeteinfassung und ein sogenannter Traufstreifen in einer Breite von 30 – 50 cm OKG (Oberkante Gelände) entlang des Sockelmauerwerkes.

Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 90 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde 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.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), anzuwenden.
- Folgende Flächen werden zur Deckung des Kompensationsdefizits in Höhe von rd. 630 Werteinheiten in Anspruch genommen: Kompensationsflächenpool "Wiedel/Bösselhausen" der Stadt Schortens.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie aufgrund des § 84 (3) Nr. 1 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Schortens in der Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Accum- Marschweg West", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Schortens,

Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des 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.....

Vermessungsbüro

Alfred u. Dirk Menger

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (Siegel)

.....

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Accum - Marschweg West" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Schortens,

.....

(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Accum - Marschweg West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Schortens,

.....

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Accum - Marschweg West" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Accum - Marschweg West" und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Schortens,

.....

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Accum - Marschweg West" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schortens,

.....

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Accum - Marschweg West" ist gem. § 10 (3) BauGB im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Schortens,

.....

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Accum - Marschweg West" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens,

.....

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Accum - Marschweg West" stimmt mit der Urschrift überein.

Schortens,

.....

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Alten- und Pflegezentrum"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 12,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

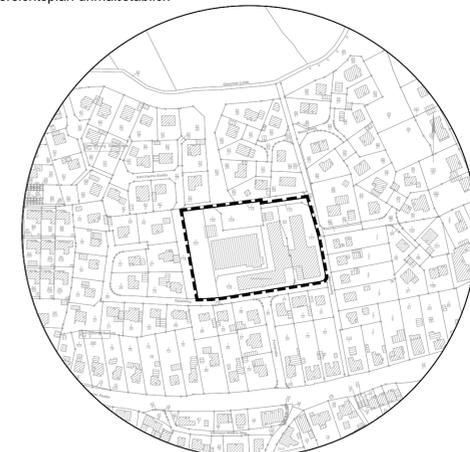


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Stadt Schortens Landkreis Friesland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Accum- Marschweg West" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung

11.05.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

