Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenverordnung (PlanzV´90 vom 18.12.1990, BGBl. I S. 58, BGBl. III 313-1-6))

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (gem. § 9 (1) Nrn. 1, 2, §§ 16, 22, 23 BauNVO´90)

SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Betreutes Wohnen (SO, "Betreutes Wohnen", § 11. (2) BauNVO´90), Regelungen in der Fests. Nr. 1.1

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO ´90), Regelungen in der textl. Fests. Nr. 1.2

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ, als Höchstmaß), Regelungen in der textl. Fests. Nr. 1.3

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ, als Höchstmaß)

II — Zahl der Vollgeschosse, Regelungen in der textl. Fests. Nr. 1.5

o — offene Bauweise (o) (Fest. gem § 22 (2) BauNVO´90)

a — abweichende Bauweise (a), Regelungen in der textl. Fests. Nr. 1.4

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig

Baugrenze (Fests. gem. § 23 (3) BauNVO´90)

2. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO´90)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als
- Verkehrsberuhigter Bereich

GR - Geh- und Radweg

3. Grünflächenflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauNVO´90)

BGF — Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Begegnungsfläche der Generationen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Grünanlage

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

Wallhecke, Bestand/Planung (nachrichtl. Übernahme, geschützt gem. § 22 (3) NAGBNatSchG)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB), Regelungen in der textl. Fests. Nr. 2.3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB), Regelungen in der textl. Fests. Nr. 2.1, 2.6 und 2.7

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB) i. V. m. d. textl. Fests. Nr. 2.2

- Erhaltung von Bäumen

- Erhaltung von Sträuchern

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelungen des Wasserabflusses (gemäß §9 (1) Nr. 15 BauNVO´90)

Schutzzone 3B des festgestellten Wasserschutzgebietes (Wasserwerk Feldhausen) als nachrtl. Übernahme i. V. m. dem Nachrichtl. Hinw. Nr. 4

- Erhaltung von Gewässern (Jordan)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Ausnutzung oder Maßnahmen

Fluglärmzone 2 des Fliegerhorstes Upjever als Nachrichtl. Übernahme i. V. m. d. Nachrichtl. Hinw. Nr. 3

Nicht normierte Darstellungen

bestehende Gebäude

bestehende Flurstücksgrenzen

Nachrichtliche Hinweise

1. auf den Artenschutz:
Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken: Die Entfernung von Gehölzen, Schnittmaßnahmen an Gehölzen, Baumaßnahmenbeginn darf nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.
2. - auf das Nds. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG):
Im Plangebiet befindet sich eine Wallhecke. Sie ist gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG geschützt. Sie sind in historischen Dimensionen und als Ganzes herzustellen und zu erhalten. Pflegemaßnahmen und Einzelstammnutzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3. - auf die bestehende Fluglärmzone des Fliegerhorstes Upjever:
Das südwestliche Plangebiet liegt innerhalb der Fluglärmzone 2 des Fliegerhorstes Upjever (nachrichtliche Übernahme). Nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) sind bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 67 – 75 dB(A) bestimmte schutzbedürftige Nutzungen innerhalb dieser Zone unzulässig. Der Flugverkehr wurde seit 2005 auf 14 Tage im Jahr reduziert, so dass sich auch die erreichten äquivalenten Dauerschallpegel entsprechend verringern.
4. - auf die Wasserschutzgebietsverordnung des „Wasserwerkes Feldhausen":
Das Plangebiet liegt im Bereich der Schutzzone III B des festgestellten Wasserschutzgebietes „Wasserwerk Feldhausen". Im Zusammenhang mit den Wasserschutzgebieten bzw. Grundwasserschutzgebieten wird darauf hingewiesen, dass dort allgemein dem vorbeugenden Grundwasserschutz besondere Bedeutung beizumessen ist. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind.
5. – auf das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):
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 in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Friesland als Untere Denkmalschutzbehörde, Lindenallee 1, 26441 Jever oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege –Archäologische Denkmalpflege–, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
6. - auf mögliche Altlasten:
Nach Aktenlage befinden sich keine Altlasten oder Altablagerungen im oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten Befunde ergeben, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland, Lindenallee 1, 26441 Jever, zu informieren.

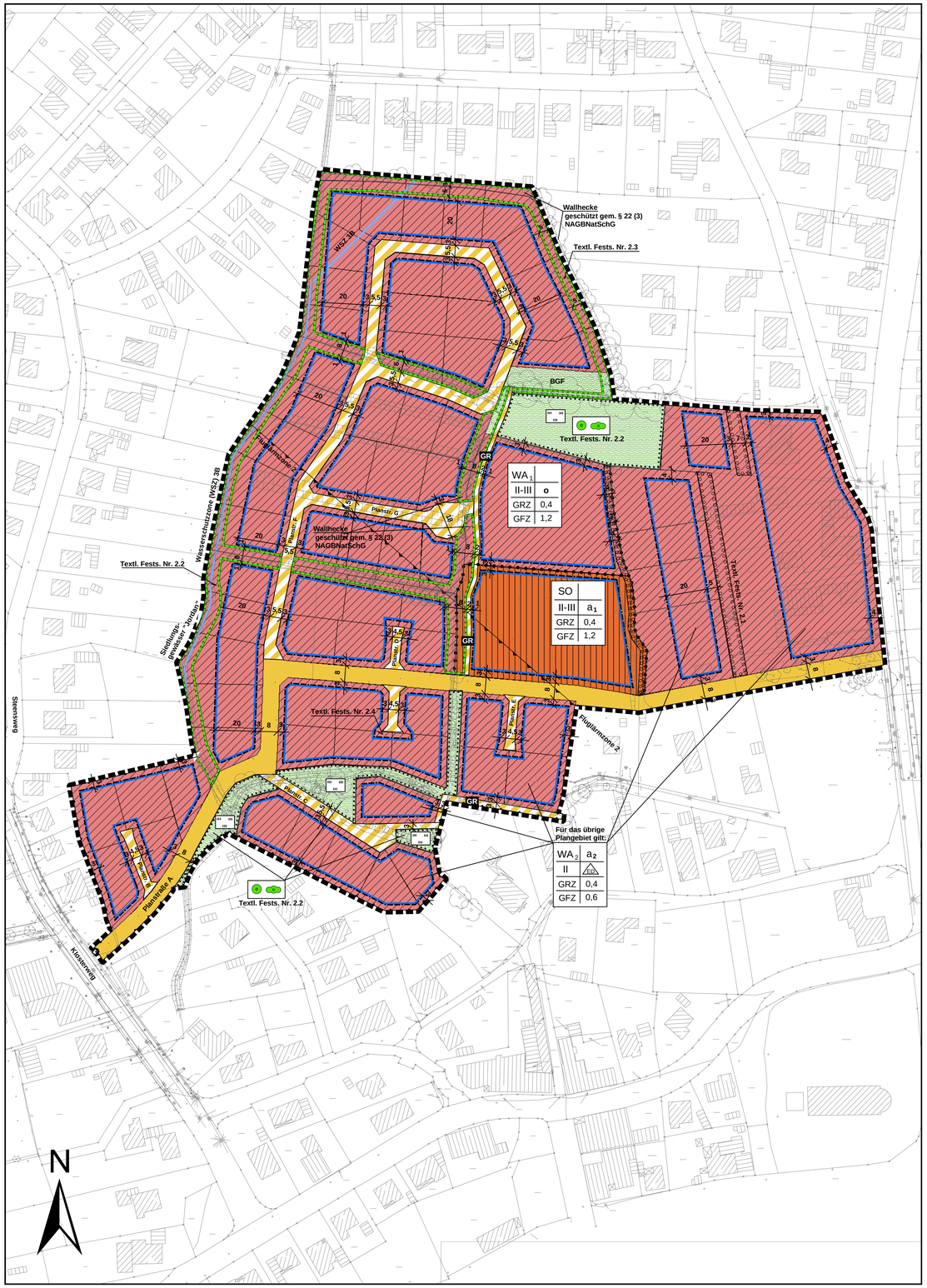
SCHORTENS
... Nordseenähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Schortens

"Diekenkamp"

Mit örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

M. 1:1.000



WA$_1$	
II-III	o
GRZ	0,4
GFZ	1,2

SO	
II-III	a$_1$
GRZ	0,4
GFZ	1,2

WA$_2$	a$_2$
II	ED
GRZ	0,4
GFZ	0,6

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Ausnutzungen

1.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung als „Spezialisierter Wohnbedarf für alte Menschen" (SO, Festsetzung gem. § 11 (2) sind bauliche Anlagen für seniorengerechtes Wohnen (Altenwohnungen, betreutes Wohnen, Altenpflegeheim, einschließlich ambulanter oder stationärer Pflegeeinrichtungen), Dienstleistungen, die primär den Nutzern des Sondergebietes dienen (z.B. Kiosk, Cafe, Bistro, Friseur, Körperpflege), Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie ergänzende Versorgungseinrichtungen (Wäscherei, Küche) allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Pflegepersonal zulässig.

1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA, gem. § 4 BauNVO ´90 sind von den ausnahmsweise zulassungsfähigen Vorhaben (§ 4 (3) BauNVO´90) die der Ziffern 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und 3 (Anlagen für Verwaltungen) zulässig, die der Ziffern 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) unzulässig.

1.3 Die zulässige GRZ darf für versiegelnde Nutzungen (gem. § 19 (4) BauNVO 90) in allen Baugebieten um 50% erhöht werden.
Die notwendigen Zufahrten von Hinterliegergrundstücken an der Menkestraße/Diekenweg sind in wassergebundenen Belägen (z.B. Rasensteine, breitfugiges Pflaster) mit einem Abflußbeiwert von 0,5 herzustellen.

1.4 Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise 1 (a1) für Baulängen über 50 m festgesetzt.
Innerhalb des WA 2-Gebietes (WA 2) wird die abweichende Bauweise 2 (a2) festgesetzt. Danach darf die Baulänge für Einzelhäuser höchstens 17 m, für Doppelhäuser höchstens 23 m betragen. Bei der Ermittlung der Baulänge bleiben Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO 90) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO 90) sowie untergeordnete Bauteile i. S. von § 7 a NBauO unberücksichtigt.

1.5 Das oberste Geschoss muss im Dachgeschoss liegen.

1.6 Die Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss (Oberkante Rohfußboden) darf 30 cm, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn – Mittelachse nicht übersteigen

1.7 Innerhalb des WA 2 – Gebietes sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

1.8 Überdachte Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO 90) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO 90) sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen allgemein zulässig mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 3 m, gemessen vom äußeren Rand der Verkehrsfläche und zu Grün- und Anpflanzungsflächen bis zu einem Abstand von 1 m.

1.9 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke von Einzelhäusern mindestens 500 m², von Doppeohäusern mindestens 750m². Ausnahmsweise kann die Grundstücksgröße für Einzelhäuser auch 450m² betragen.

2. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

2.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachstehenden u. a. Arten in dargestellter Qualität in einem gleichseitigen Dreiecksverband (Seitenlänge 1,5 m zu pflanzen. Der Anteil der Bäume beträgt 20, der der Sträucher 80 %. Von den Sträuchern sind 5-7 Pflanzen einer Art zusammenzupflanzen.

Geeignete Baumarten (II. Ordnung):

Acer campestre (Feldahorn)	5 %	H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Carpinus betulus (Hainbuche)	5 %	H, ewSt, 4xv, mDb, 18-20
Sorbus aria (Mehlbeere)	5 %	H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Malus sylvestris (Holzapfel)	5 %	H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20
Sorbus torminalis (Elsbeere)	5 %	H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20

u. a.

Geeignete Straucharten:

Crataegus monogyna (Weißdorn)	25 % Str, 2xv, Con, 60-100
Rhamnus frangula (Faulbaum)	25 % Str, 2xv, Con, 60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	15 % Bü, 2xv, Con, 60-100
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	10 % Str, 2xv, Tb, 30-40

u. a.

Für Pflanzgebotsflächen, die zwischen Anlieger- und Hinterliegergrundstücke festgesetzt sind, darf der Pflanzstreifen für notwendige Zufahrten an beliebeiger Stelle auf einer Breite von 3m unterbrochen werden.

2.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Bäume und Sträucher gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB geschützt. Schädigende Eingriffe in diese Fläche wie Versiegelungen, bauliche Nutzungen, Nutzungen als Lagerfläche, Düngungen oder der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Für unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelbereich sind die DIN 18920 und die RAS NLP 4 anzuwenden. Während der Bauphase sind die Flächen gegen Überfahren von Baufahrzeugen zu sichern ebenso die baumstämme. Ausnahmsweise darf zur Reduzierung des Schlagschattens für geschützte Bäume in Südlage von Baugrundstücken ein Rückschnitt erfolgen. Er ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ist ausschließlich von sachkundigem Fachpersonal durchzuführen (Fests. gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB).

2.3 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche (Wallheckenschutzfläche) ist ein extensiv gepflegter Wildkrautsaum anzulegen. Versiegelungen, Überbauungen oder Erdarbeiten sowie das Aufbringen von Düngerstoffen und Pestiziden sind unzulässig.

2.4 Auf den Baugrundstücken ist je Grundstück wenigstens ein Baum (Artenliste Bäume 1. Ordnung: Pyramiden Hainbuche (Carpinus betulus „Festigiata"), Baumhasel (Corylus columa), Stieleiche (Quercus robur), Pflanenqualität in der textl. Fests. Nr. 2.1 oder ein Hochstamm-Obstbaum lokaler/regionaler oder heimischer Sorten) in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Für Hinterliegergrundstücke oder Baugrundstücke, die an keine Straßenfront angrenzen, kann der Standort frei gewählt werden.

2.5 Für Straßen- und Außenbeleuchtungen sind nur zielgerichtete Lampen Planflächenstrahler mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen, Gebäudeanstrahlungen sowie Leuchtreklamen sind unzulässig (Fests. gem. § 8 (1) Nr. 20 BauGB).

2.6 Alle Pflanzgebote sind unmittelbar in der nach Feststellung der Baumaßnahme folgenden vegetationslosen Zeit zu realisieren. Dabei sind die DIN 18 916 und die DIN 18 919 zu beachten (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

2.7 Die Anwuchspflege beträgt 1 Jahr, die Entwicklungspflege 2 Jahre nach Realisierung der Anpflanzung. Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3. Örtliche Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

3.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von wenigstens 25 °. Von der Vorschrift ausgenommen sind untergeordnete Bauteile i. S. d. § 7b NBauO (z. B. Wintergärten), Garagen, überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO´90) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO´90) (Örtl. Bauvorschr. Nr. 1).
Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sich das Vorhaben in das Ortsbild einfügt.

Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) Hat der Rat der Stadt Schortens in seiner Sitzung am.....diesen Bebauungsplan Nr. 115 "Diekenkamp" , bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung und der Begründung beschlossen.

26419 Schortens, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat/VA der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Diekenkamp" (im Folgenden mit Bebauungsplan bezeichnet) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat/VA der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Schortens hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

26419 Schortens, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan nebst Begründung ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Friesland bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... wirksam geworden.

26419 Schortens, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

26419 Schortens, den

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Amtliche Karte: Stadt Schortens, Gemarkung Schortens, Flur 16, Maßstab 1:1.000,
AZ.: .....

Die Vervielfältigung ist nit nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (13 Abs. 4 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 12/2010). 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.
ÖbVI Dipl.-Ing. Vredenborg

26446 Jever , den.....

.....
Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 115 wurde ausgearbeitet von der Arbeitsgemeinschaft (AG) der Büros:

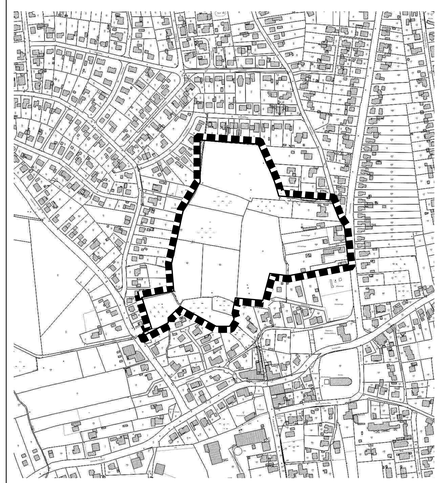
Architekturbüro Hartmut Kapels
Neuenburger Straße 15, 26340 Zetel
Tel. 04453 4878-0 Fax 04453 4878-28
26340 Zetel, im April 2011

A&S, Dipl.-Ing. Glaum
D 27798 Hude (Oldb.), Langenberger Straße 22
ISDN Fon 04408-80 92 99, Fax 04408-80 92 98
www.as-glaum.de

27798 Hude (Oldb.), im Juni 2011

Übersichtsplan

Ausschnitt aus d. amtlichen Karte (AK) maßstäblich verkleinert Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch die LB GLL Oldenburg, Katasteramt Wilhelmshaven



Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Schortens

SCHORTENS
... Nordseenähe inklusive

"Diekenkamp"

Mit örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO