

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 - MI4) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 + Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Das Gleiche gilt für Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der Mischgebiete (MI5) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Das Gleiche gilt für Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. In festgesetzten Mischgebieten (MI 2 - MI3) gem. § 6 BauNVO sind innerhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen nur zu einem Anteil von maximal 50 % der Erdgeschossfläche und ausschließlich auf dem der Straßen abgewandten Seiten zulässig (§ 1 (7) BauGB).
5. Die festgesetzten Mischgebiete (MI 1 - MI2) liegen im gemäß Einzelhandelskonzept (2011) definierten zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Ortszentrums von Schortens-Heidmühle. In den außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches festgesetzten Mischgebieten (MI 3 - MI5) sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste von Schortens gem. § 1 (5 + 6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekernahrungsmittel, Schnittblumen, Papier-/Schreibwaren und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

Sanitätswaren, lebende Tiere, Zooartikel, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Elektrokleingeräte, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Elektrogroßgeräte, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/ Kinderartikel

Innerhalb der Mischgebiete (MI 3 - MI5) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm zulässig.

6. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) First: obere Firstkante

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten.
7. Im Bereich der festgesetzten Baulinien ist gem. § 23 (2) BauNVO ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis max. 2,00 m Tiefe auf einer Einzellänge bis zu max. 8,00 m zulässig.
8. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche sind Stellplatzanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von $\geq 150 \text{ m}^2$, die einem Vorhaben dienen, gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig. Selbstständige Stellplatzanlagen und Garagen sind grundsätzlich in diesem Bereich ausgeschlossen.
9. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude wie in der offenen Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen gemäß den in der Planzeichnung den jeweiligen Bauflächen zugeordneten Längen zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung (NBauO).
10. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 3 / Flurstück 63/103) können in der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO die baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB entlang der Oldenburger Straße und der Straße Grön Winkel mit verringertem Grenzabstand ($1/2 H$) nach §§ 7ff der NBauO errichtet werden.

11. Die gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" dürfen ausnahmsweise gem. § 31 (1) BauGB überbaut werden, sofern eine öffentlich zu nutzende Wegeverbindung bestehen bleibt.

12. Die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind 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 sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Für alle nicht festgesetzten ortsbildprägenden Bäume, die in der Planzeichnung entsprechend markiert sind, sind Ersatzpflanzungen in den unten aufgeführten Gehölzarten und Pflanzqualitäten zu leisten.

Vorgeschlagene Gehölzarten: Esche, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Eberesche

Pflanzqualitäten: Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO umfasst die im Bebauungsplan Nr. 38 festgesetzten Mischgebiete (MI 2 und MI3).
2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 2 und MI3) sind die Hauptgebäude mit einer Mindestdachneigung von $\geq 25^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
3. Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem oder rotbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/oder in Putzbauweise herzustellen. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z.B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

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 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.
2. Innerhalb des Plangebietes im Bereich des Eckgrundstückes Oldenburger Straße/Bahnhofstraße ist aufgrund des früheren Mühlenstandortes mit archäologischen Funden zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG).
3. 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.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 befindet sich in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone) des Wasserwerkes Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Die hier geltenden Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen.
7. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.