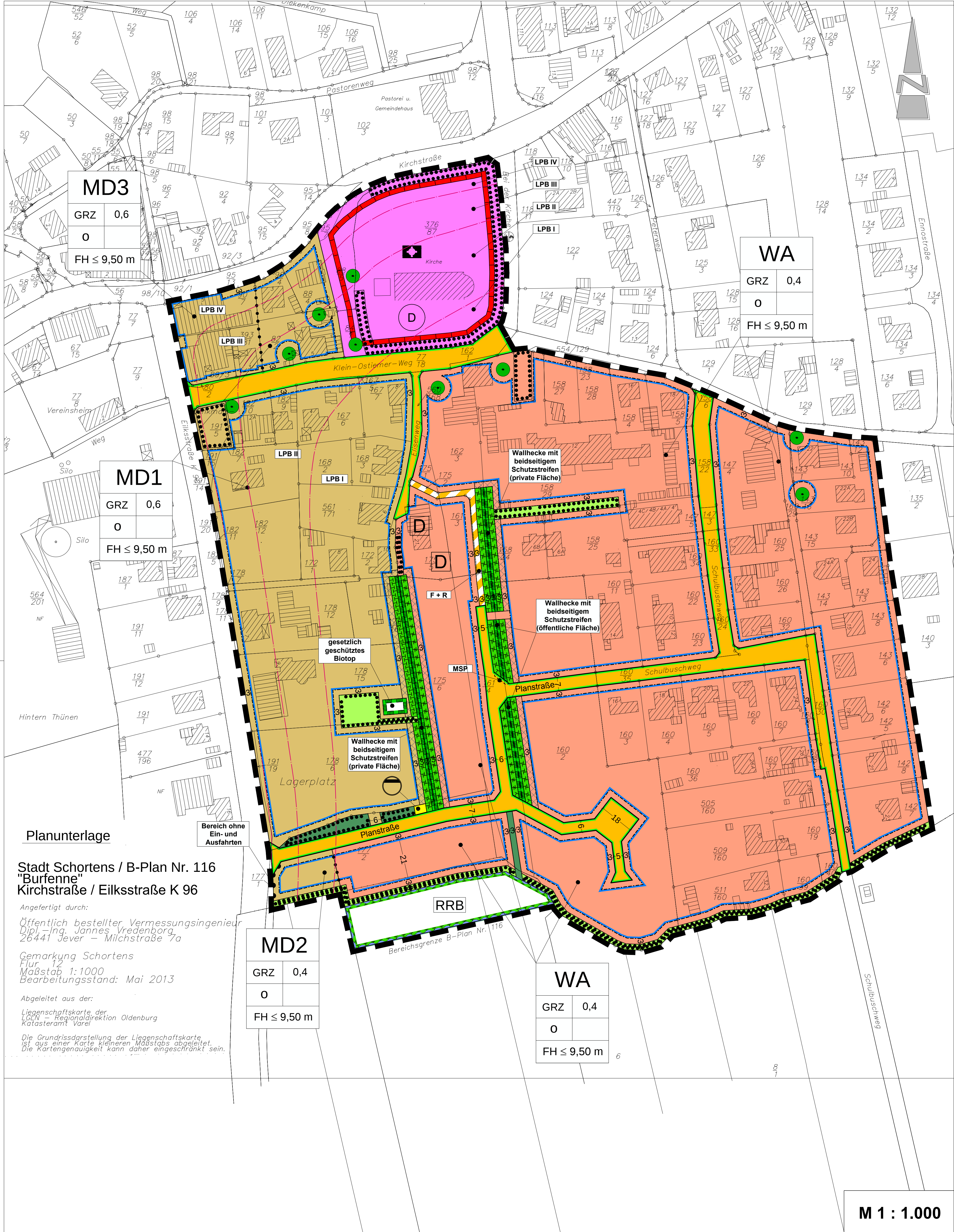


Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 116 "Burfenne"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete 1-3 (MD1, MD2 und MD3) sind die zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete 1-2 (MD1 und MD2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gem. § 5 (3) BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF - gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante) beträgt max. 0,50 m bezogen auf die Fahrbahnmitte der nächstliegenden Erschließungsstraße.
- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Dorfgebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe zugleich Firsthöhe (FH)
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (FH) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.
- Die Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser beträgt mindestens 600 m². Diese Grundstücksgröße darf in Ausnahmefällen - bei Schaffung von nur einer Wohneinheit - bei 50 % der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 500 m² betragen. Unterschreitungen sind unzulässig. Grundstücke für Einfamilienhäuser müssen mindestens 600 m² umfassen. Für eine Doppelhaushälfte beträgt die Grundstücksgröße mindestens 300 m². Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen, um den Charakter des Gehölzstreifens zu erhalten.
- Innerhalb der entlang der Wallhecken festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Wallheckenschutzstreifen) sind zum Schutz der Wallhecken Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die gleichen Regelungen gelten für die im Plan festgesetzten erweiterten Wallheckenschutzstreifen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 116 naturnah zu gestalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivweiden naturnah zu entwickeln. In den Randbereichen der Fläche sind heimische, standortgerechte Gehölze (Strauchpflanzungen) vorzusehen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der folgenden Festsetzung zu entnehmen.
zu verwendende Pflanzenarten:
Sträucher: Weißdorn, Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe
zu verwendende Gehölzqualitäten:
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und 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 und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. -RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Hinweis: Die ortsbildprägenden Einzelbäume werden im weiteren Planverfahren aufgenommen und in der Planzeichnung ergänzt.
- An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schalldschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den ermittelten Lärmpegeln sind die folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _w der Außenbauteile in dB	
		Wohnungen	Büroräume
I	≤ 55	30	30
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße muss im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 erfolgen.

- 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.
 - In Arbeitsräumen am Arbeitsplatz darf unter Berücksichtigung der von außen einwirkenden Geräusche bei Büroaktivitäten der Beurteilungspegel maximal 55 dB(A) erreichen. Dieser Wert wird überwiegend eingehalten. Schalldämmte Lüftungssysteme sind lediglich im Lärmpegelbereich IV erforderlich.
 - Zur Nachzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäuseite in den Lärmpegelbereichen II und III errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schalldämmende Lüftungssystem oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden.
- In den Lärmpegelbereichen III bis V sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäuseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

HINWEISE

- In Norden des Plangebietes befindet sich eine denkmalgeschützte Kirchwort, welche unter der Fundstellenummer 9 in die Niedersächsische Denkmalkarte aufgenommen wurde. Geschützt ist nicht nur der Wurtkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung (§8 NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in der näheren Umgebung des Bodendenkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verweigert werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schliacken 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. Melde- pflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeit. Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverrät- tert 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 Bodenverun- reinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 "Burfenne" liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Die hier geltenden Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der §§ 56, 97 und 98 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Schortens die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 "Burfenne" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schortens,

Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2013 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- Die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

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.

Jever,

Vermessungsbüro Vredenburg

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 "Burfenne" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede.....

Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 "Burfenne" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schortens,

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Bebauungsplan Nr. 116 "Burfenne" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 116 "Burfenne" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Schortens,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat den Bebauungsplanes Nr. 116 "Burfenne" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Schortens,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 116 "Burfenne" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 116 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Schortens,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 116 "Burfenne" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 116 "Burfenne" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens,

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Bebauungsplanes Nr. 116 "Burfenne" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schortens,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 116 "Burfenne" stimmt mit der Urschrift überein.

Schortens,

Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA)
MD	Dorfgebiet (MD)

2. Maß der baulichen Nutzung

zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4

FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe (FH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise (o)

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für Gemeinbedarf: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
F+R	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasser

7. Grünflächen

	private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Einzelbäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen. (Bodendenkmal, Kirchenvurt)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen. (Hofanlage Eisenweg 21, Wohn- und Wirtschaftsgebäude Eisenweg 5 / Backhaus 5)

11. Sonstige Planzeichen

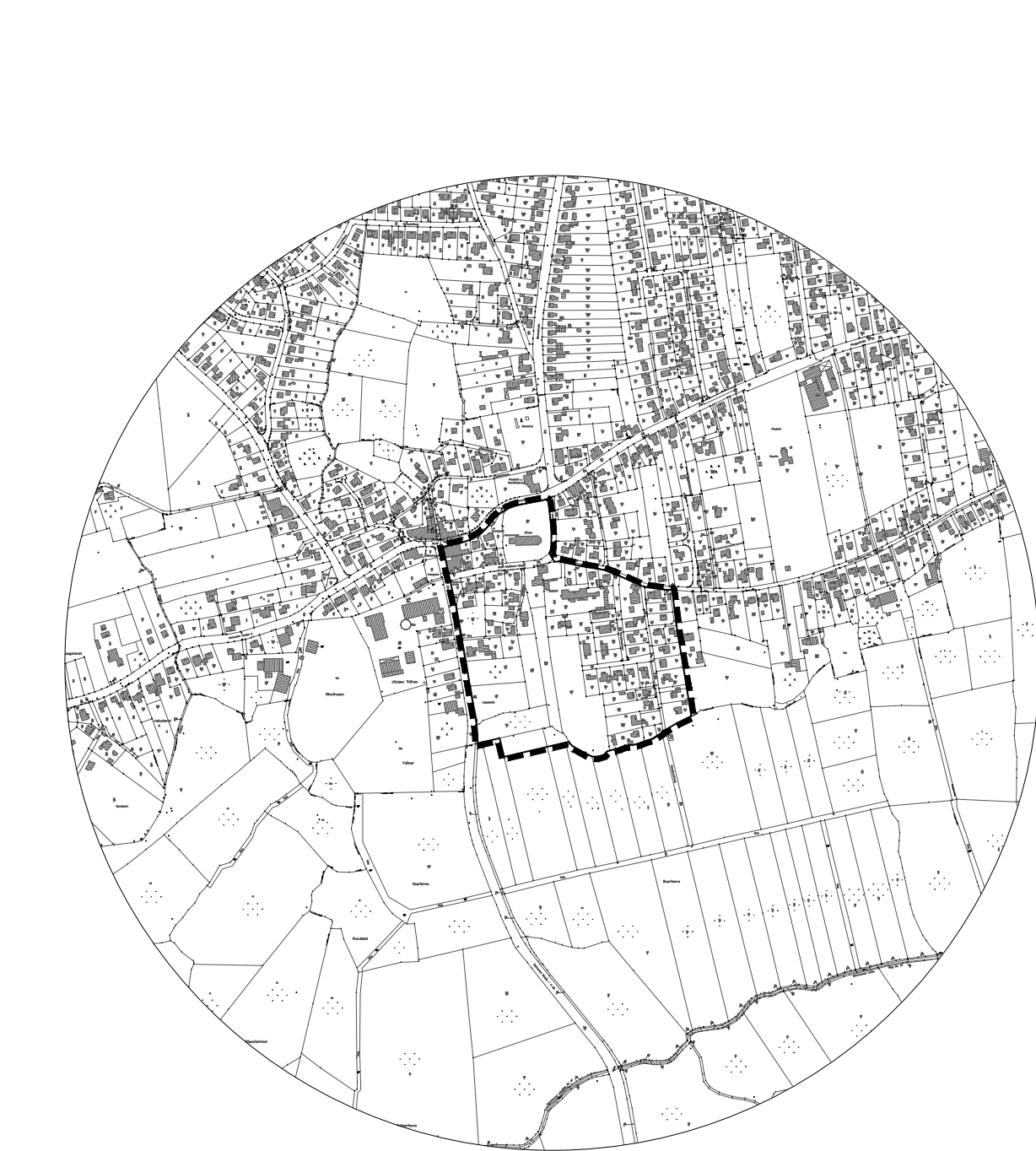
MSP	Müllbehältersammelplatz
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Erweiterter Wallheckenschutzstreifen
LPB IV	Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, z. B. LPB IV

Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 116 "Burfenne"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

10.02.2014

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



M 1 : 1.000