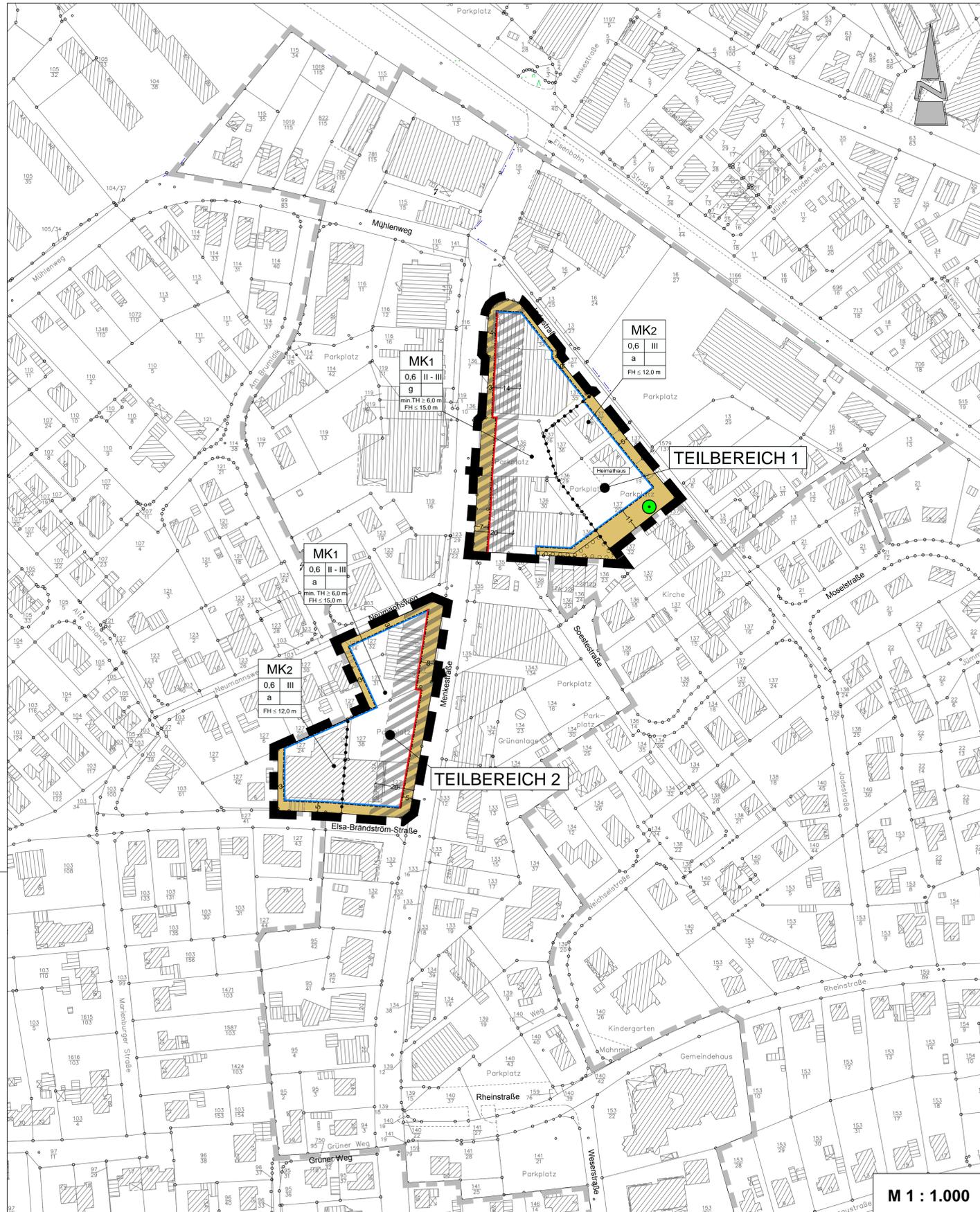


Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 70 "Menkestraße"

1. Änderung gem. § 13a mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innhalb der Kerngebiete (MK1/2) gem. § 7 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) und Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Kerngebieten (MK1) gem. § 7 BauNVO sind innerhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen nur zu einem Anteil von maximal 50 % der Erdgeschossfläche und ausschließlich auf den den Straßen abgewandten Seiten zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
- In den Kerngebieten (MK1) können gem. § 16 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen von den festgesetzten Grundflächenzahlen bis zu 0,7 zugelassen werden, wenn dies städtebauliche Gründe erfordern.
- Innhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
 Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße
 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 festgesetzte Traufhöhe (TH) gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten ≤ 40 m² Bruttogrundrissfläche.
- In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind bauliche Anlagen mit Gebäudetängen über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung (NBauO).
- Im Bereich der festgesetzten Baulinien ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis max. 2,00 m Tiefe auf einer Einzeilänge bis zu max. 8,00 m zulässig.
- Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Innhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche sind Stellplatzanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von ≥ 150,00 qm, die einem Vorhaben dienen, gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Selbstständige Stellplatzanlagen und Garagen sind grundsätzlich in diesem Bereich ausgeschlossen.
- In den Kerngebieten (MK1/2) sind Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen nach folgenden Maßgaben zu gliedern:
 - Auf Grundstücken mit 5 und mehr Stellplätzen ist je angefangener 5 Stellplätze ein einheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 16,0 bis 18,0 cm zu pflanzen.
 - Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu pflanzen, d.h. nach jedem 5. Stellplatz ist ein Pflanzbeet in der Größe eines Stellplatzes anzulegen.
- Innhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind heimische und standortgerechte Laubbau- und Strauchgehölze anzupflanzen.
- Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist 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 18520 vorzusehen.

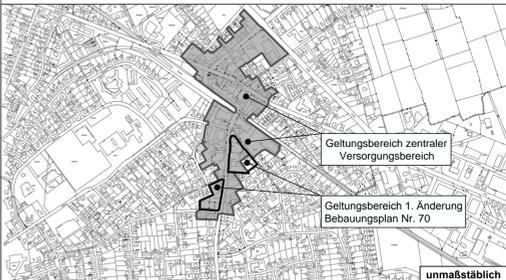
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" identisch. Ausgenommen hiervon ist der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 "Oldenburger Straße" und Nr. 70 "Menkestraße" der Stadt Schortens (siehe Übersichtskarte).
- Innhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptgebäude mit einer Mindestdachneigung von ≥ 15° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Gebäudeteile sowie für Dachgauben und Dachterrace ≤ 25 qm der Traufhöhe der Gebäude. Dies gilt außerdem nicht für andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile ≤ 40 m² Bruttogrundrissfläche.
- Für die Dacheindeckungen sind unglasierte Tonziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit/dunkelgrau zu verwenden.
- Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem oder rotblau-buntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/oder in Putzbauweise herzustellen. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) zulässig.
- Gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 gem. § 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 und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 befindet sich in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone) des Wasserwerkes Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzoneverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde zu stimmen.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Die hier geltenden Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen.
- Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 gelten für Teilbereiche die Bestimmungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften der Stadt Schortens vom 05.05.2011.
- Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) von 2013.

Übersichtskarte Geltungsbereiche 1. Änderung B-Plan Nr. 70 und zentraler Versorgungsbereich



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 Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Schortens die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und 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.
 © 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoformation 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg,

.....

Katasteramt Varel

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,

.....

Dipl. Ing. O. Mosebach

(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens,

.....

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am nach Erörterung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" mit örtlichen Bauvorschriften 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Schortens,

.....

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften 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 beigelegt.

Schortens,

.....

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Schortens,

.....

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens,

.....

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schortens,

.....

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

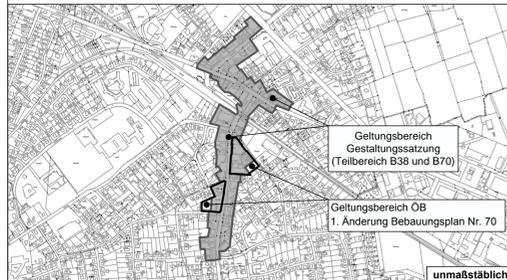
Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Schortens,

.....

Bürgermeister

Übersichtskarte Geltungsbereiche 1. Änderung B-Plan Nr. 70 und Gestaltungssatzung (Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 "Oldenburger Straße" und Nr. 70 "Menkestraße")



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet (MK)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z. B. II-III

min. TH > 6,0 m zulässige Mindesttraufhöhe, z. B. ≥ 6,0 m, Höhenbezugspunkte, s. textl. Festsetzung
FH ≤ 15,0 m zulässige Maximalfirsthöhe, z. B. ≤ 15,0 m, Höhenbezugspunkte, s. textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise (g)
a abweichende Bauweise (a), s. textl. Festsetzung
 Baulinie, s. textl. Festsetzung
 Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhaltung von Einzelbäumen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 besonders gekennzeichnete Bereich zum Ausschluss von Stellplätzen, s. textl. Festsetzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes

Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 70 "Menkestraße"

1. Änderung gem. § 13a mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

