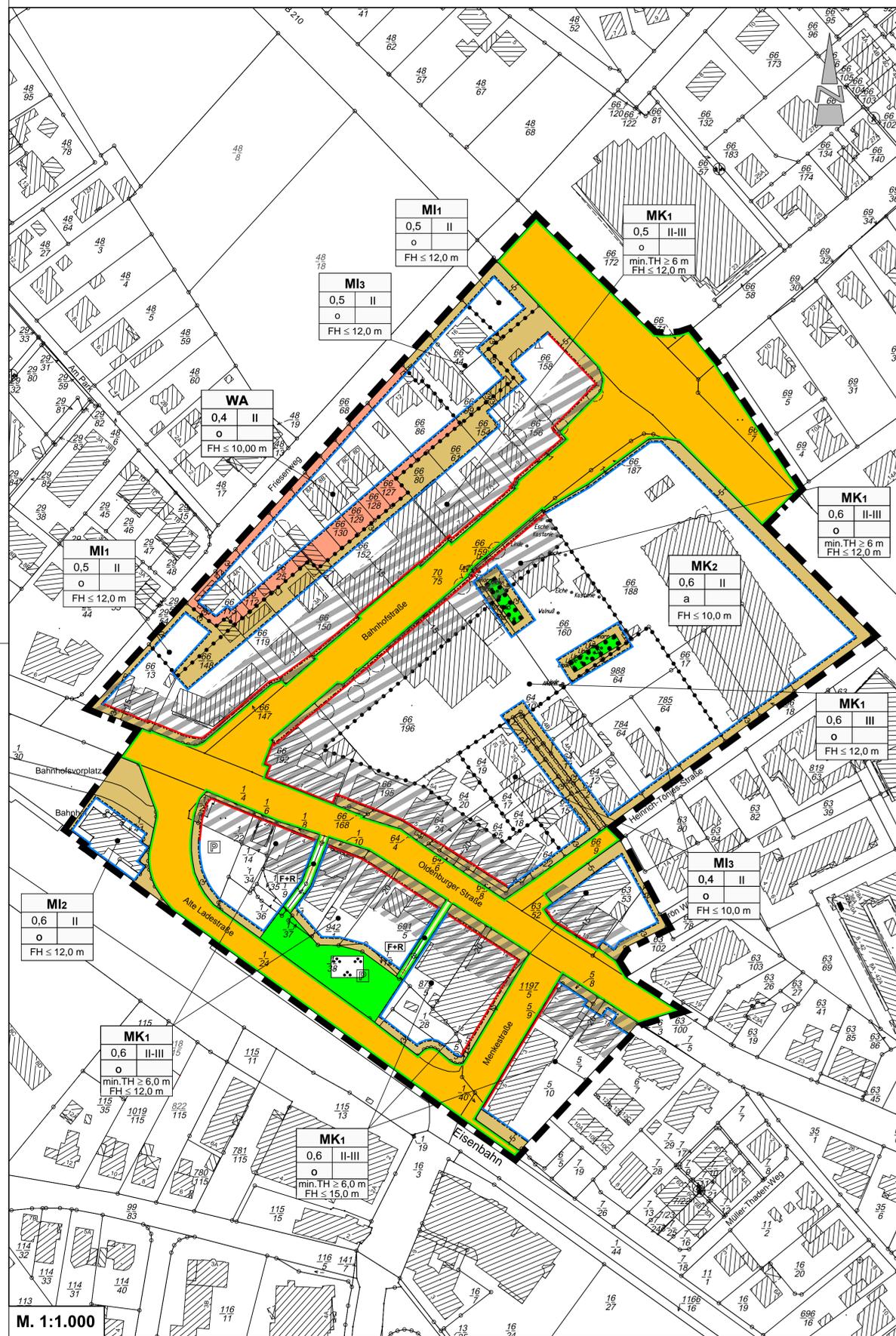


# Stadt Schortens

## Bebauungsplan Nr. 120

"Bahnhofstraße" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



### 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 den Bebauungsplan Nr. 120 "Bahnhofstraße" 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, © 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

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. 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 14.12.2013). 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.

Varel, .....  
Katasteramt Varel

**PLANVERFASSER**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 "Bahnhofstraße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.  
Rastede, .....  
Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 120 "Bahnhofstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Schortens, .....  
Bürgermeister .....

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 "Bahnhofstraße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.  
Schortens, .....  
Bürgermeister .....

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Schortens hat den Bebauungsplan Nr. 120 "Bahnhofstraße" 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 des Bebauungsplanes Nr. 120 "Bahnhofstraße" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Schortens, .....  
Bürgermeister .....

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 120 "Bahnhofstraße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.  
Schortens, .....  
Bürgermeister .....

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 120 "Bahnhofstraße" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Schortens, .....  
Bürgermeister .....

**BEGLAUBIGUNG**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 120 "Bahnhofstraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.  
Schortens, .....  
Bürgermeister .....

### 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 - MIs) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 + Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungszentren gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Das Gleiche gilt für Vergnügungszentren als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete (MK1 und MK2) gem. § 7 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungszentren und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Nr. 2 und 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 120 (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete (MK1 und MK2) gem. § 7 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 (MI1 und MI2) sowie Kerngebiete (MK1 und MK2) liegen im gemäß Einzelhandelskonzept(2011) definierten zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Ortszentrums von Schortens-Heidmühle. In den außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches festgesetzten Mischgebieten (MI3) sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgend aufgeführten zentral- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste von Schortens gem. § 1 (5 + 6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:  
**Zentral- und nahversorgungsrelevante Sortimente:**  
Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apotheke-waren, Schnittblumen, Papier/Schreibwaren und Zeitschriften  
**Zentralrelevante Sortimente:**  
Sanitätswaren, lebende Tiere, Zoartikler, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurwaren, 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 (MI3) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Randsortimenten bis maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm zulässig.
6. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 120 gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: a) Traufkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: b) First oberer Firstkante  
Oberkante (Mitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße  
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 straßenbegleitenden, nicht überbauten Grundstücke Nebenanlagen in Form von Garagen 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. Selbständige 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 zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung (NBauO).  
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. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. 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

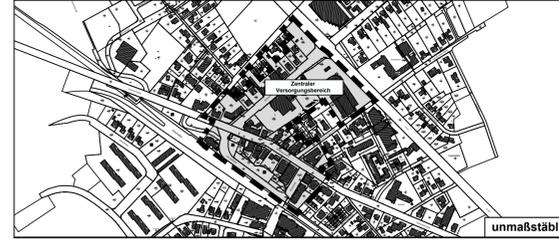
### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO umfasst die im Bebauungsplan Nr. 120 festgesetzten Mischgebiete (MI2) und Kerngebiete (MK1).
2. Die Hauptgebäude sind 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, 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 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 archaischen 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 Polizeistation, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 befindet sich in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone des Wasserverkehrsgebietes). Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 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.

### Übersichtskarte Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Schortens gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Schortens (GMA, 2011)



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - WA allgemeines Wohngebiet (WA)
  - MI Mischgebiet (MI)
  - MK Kerngebiet (MK)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
  - II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß, z. B. II - III
  - min. TH  $\geq 6 \text{ m}$  zulässige Mindesttraufhöhe, z. B.  $\geq 6 \text{ m}$ , Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung
  - FH  $\leq 10 \text{ m}$  maximal zulässige Traufhöhe, z. B.  $\leq 10 \text{ m}$ , Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
  - Baulinie, s. textliche Festsetzung
  - Baugrenze, s. textliche Festsetzung
  - o offene Bauweise (o)
  - a abweichende Bauweise (a), s. textliche Festsetzung
- 4. Verkehrsflächen**
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 5. Grünflächen**
  - öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Parkanlage - Platz
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 7. Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (GFLR) zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - besonders gekennzeichneten Bereich zum Ausschluss von Stellplätzen, vgl. textl. Festsetzung
  - ortsbildprägende Bäume, deren Beseitigung auszugleichen ist, vgl. textl. Festsetzung

## Stadt Schortens Landkreis Friesland

### Bebauungsplan Nr. 120 "Bahnhofstraße" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

