

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb der Dorfgebiete ebenfalls nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Birke, Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Schwarzerle, Traubeneiche

Sträucher: Feldahorn, Grauweide, Hartriegel, Hasel, Holunder, Hundsrose, Ohrweide, Schlehe, Weißdorn

Zu verwendende Qualitäten:

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-80 cm

5. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen.
6. 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.
7. Innerhalb der als Gewässerräumstreifen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Innerhalb des zentralen Bereichs des Geltungsbereiches (Osterweg 7 und 9 sowie Oldenburger Straße 107) besteht ein Ensembleschutz. Es handelt sich um Baudenkmale gem. § 3 NDSchG. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland.
2. 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 Fundstel-

len 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.

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, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
5. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 119 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. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 "Ortskern Ostiem" identisch.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 30°- 50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\leq 75,00 \text{ m}^2$ sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme und Wintergärten. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude ist aus Betonpfannen oder Tondachziegeln in roter bis rotbrauner Farbe bzw. anthrazit oder schwarz entsprechend dem Farbregister RAL 840- HR der Ziffern 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013, 3016, 3017, 3020, 3027, 3031 bis 3033, 7016, 7021, 7024, 8012, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017 auszuführen. Die Farbvorgaben gelten ebenfalls für die Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile. Nicht zulässig sind glasierte Materialien.
3. Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von 1/2 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Des Weiteren sind übereinanderliegende Gauben unzulässig.
4. Auf den geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) auf 20% der Dachflächen der straßenabgewandten Seiten zulässig.
5. Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk entsprechend dem Farbregister RAL 840- HR der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3016, 8004, 8012 herzustellen.
6. Die Einfriedungen der Grundstücke sind aus senkrechten Lattenzäunen, Mauerwerk oder lebender Hecken herzustellen. Das Sichtmauerwerk ist aus roten bis rotbraunen Ziegeln herzustellen. Lattenzäune sind in Naturholzfarbtönen zu streichen. Bei lebenden Hecken sind folgende Arten zu wählen:
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
 - Eibe (*Taxus baccata*)

Die Einfriedungen sind maximal 0,80 m hoch anzulegen. Die an den öffentlichen Verkehrsraum anschließenden Einfriedungen sind mindestens 0,80 m und maximal 1,20 m hoch zu errichten.

7. Werbeanlagen, die nicht dem Nutzungszweck des Grundstückes entsprechen, sind nicht zulässig.

Werbeanlagen für Eigenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung, an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis maximal in Höhe der Traufe des Gebäudes oder an speziellen Werbeträgern bis max. 1,50 m² Fläche je Seite zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von maximal 50 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind nur im Bereich des Erdgeschosses in einer Flächengröße (je Seite) von maximal 0,50 m² zulässig. Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,50 m auskragen.

Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Schortens den Bebauungsplan Nr. 119 "Ortskern Ostiem" 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,

© 2014



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

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.

Varel, den.....

.....
Katasteramt Varel

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 "Ortskern Ostiem" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 "Ortskern Ostiem" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens,

(Siegel)

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Bebauungsplan Nr. 119 "Ortskern Ostiem" 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 Nr. 119 "Ortskern Ostiem" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Schortens,

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat der Bebauungsplan Nr. 119 "Ortskern Ostiem" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Schortens,

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 119 "Ortskern Ostiem" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 119 "Ortskern Ostiem" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Schortens,

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 119 "Ortskern Ostiem" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 119 "Ortskern Ostiem" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens,

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 119 "Ortskern Ostiem" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schortens,

.....
Bürgermeister