

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der Mischgebiete (MI1&MI2) gem. § 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI2) gem. § 6 BauNVO sind Wohngebäude gem. § 6 (2) Nr.1 BauNVO nicht zulässig. (§ 1(5) BauNVO)
4. Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO, der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO, der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem.§ 8 BauNVO sowie der festgesetzten Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie nicht zentrenrelevante Sortimente 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, Apothekerwaren, 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

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper, Möbel, Küchen, Büromöbel, Antiquitäten, Matratzen, Bettwaren, Heimtextilien, Gardinen/ Zubehör, Bettwäsche, Pflanzen/ -zubehör, Pflege-, Düngemittel, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Holz, Bauelemente, Campingartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf, Reitsportartikel, Antennen, Satellitenanlagen, Sportgroßgeräte, Auto-/ Motorradzubehör, Fahrräder, Fahrradzubehör, Arbeitsbekleidung, Tiernahrung, Tierpflegemittel

Innerhalb der Dorfgebiete (MD), der Mischgebiete (MI), der Gewerbegebiete (GE) sowie der Industriegebiete (GI) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis maximal 15% der Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m² zulässig.

5. Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 + 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
6. Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe2) gem. § 8 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
7. Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete (GI + GI_e) gem. § 9 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
8. Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 und 2) gem. § 8 BauNVO und der Industriegebiete (GI + GI_e) gem. § 9 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 und die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Tag- und Nachtwerte nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtimmissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Innerhalb der festgesetzten Richtungssektoren A - D nach DIN 45691 lassen sich die je Baugebiet festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente ($L_{EK,zus,k}$) erhöhen.

Richtungssektor	Zusatzkontingent ($L_{EK,zus,k}$) in dB	
	Tag	Nacht
A	7	7
B	8	3
C	2	0
D	7	5
E	4	3
F	9	8
G		

9. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GEE1) sind die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nur mit hinreichendem baulichen Schallschutz gegenüber Außenlärm entsprechend den Vorgaben im Abschnitt 5 der DIN 4109 gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zulässig. Auf eine detaillierte Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Schlafräumen kann verzichtet werden, wenn das resultierende Schalldämm-Maß der Gesamtaußenbauteile der Schlafräume nachweislich mindestens $R'_{w,res} = 50 \text{ dB}$ beträgt. Das Gleiche gilt für andere, gem. § 8 (2) BauNVO zulässige Nutzungen mit erhöhtem nächtlichen Ruhebedürfnis, wie z. B. Beherbergungsbetriebe o. ä..

Maß der baulichen Nutzung

10. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV und 220 kV-Leitung ist mit dem Leitungsträger (E.ON Netz GmbH) abzustimmen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

11. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
12. Innerhalb der festgesetzten Dorf- (MD) und Mischgebiete (MI) darf die gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für die Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ausnahmsweise gem. § 31 (1) BauGB überschritten werden.

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

13. Die gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gehölzfrei zu halten und als besondere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 124 als halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte zu entwickeln.
14. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF1- 4) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 124 folgende Maßnahmen durchzuführen:

- In den Flächen (MF1) sind die für die Oberflächenentwässerung notwendigen Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen.
- Die Gewässerräumstreifen (MF2) sind als halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
- Innerhalb des nördlichen Gewässerräumstreifens entlang der Roffhauser Leide ist ein Fuß- und Radweg ausschließlich aus wasserdurchlässigem Material (z. B. Schotterbauweise) zu erstellen.
- Entlang der nördlichen Grenze sind auf einer Breite von 5,00 m standortgerechte Gehölzpflanzungen als Baum-Strauch-Hecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten (MF3).

Vorgeschlagene Pflanzenarten:

Bäume: Spitz-Ahorn, Schwarz-Erle, Birke, Hain-Buche, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Eberesche

Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Schwarze Johannesbeere,

Qualitäten:

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

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

- Die übrigen Flächen (MF4) sind als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln.

15. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 124 folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlage von standortgerechten heimischen Strauchpflanzungen

Vorgeschlagene Pflanzenarten:

Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Schwarze Johannesbeere,

Qualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

16. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Dies gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume.

17. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen mit der Bezeichnung "Planstraßen" ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 500 m² versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzenarten: Esche, Spitz-Ahorn, Winter-Linde

Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 124 befinden sich eine Wurt und der Rest einer früheren Deichlinie, die als Bodendenkmäler gem. § 4 NDSchG den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 124 verläuft die Roffhauser Leide, das Verbandsgewässer Nr. 45 (Gewässer II. Ordn.) der Sielacht Rüstringen, dessen Gewässerverlauf im Rahmen der Entwicklung des JadeWeserParks umgelegt wird. Entsprechend der Satzung der Rüstringer Sielacht ist beidseitig des Gewässers II. Ordnung ein 10,00 m breiter Gewässerräumstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers) vorzusehen. Die Räumstreifen sind nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen sind nur mit Genehmigung des Entwässerungsverbandes zulässig.
3. Nach § 9 (1) FStrG "Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen" sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung von 40 m bei Bundesautobahnen und in einer Entfernung von 20 m bei Bundesfernstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig (Anbauverbotszone). Im übrigen sind in einer Entfernung von 100 m zur Bundesautobahn und in einer Entfernung von 40 m zu Bundesstraßen die weiteren Beschränkungen nach § 9 (2) FStrG (Anbaubeschränkungszone) bei der Errichtung baulicher Anlagen zu beachten. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Errichtung von Werbeanlagen als Nebenanlagen und als eigenständige Hauptnutzung innerhalb der Baubeschränkungszone ist gem § 9 (6) FStrG unzulässig bzw. bedarf der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr-- Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-Gb.OL).
4. Entsprechend den Informationen der Wehrbereichsverwaltung Nord liegt das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes Jever. Bauhöhen von 75 m über Grund dürfen daher nicht überschritten werden. Luftfahrthindernisse mit Bauhöhen von mehr als 100 Meter über Grund sind - sofern geprüft und für zulässig befunden - gem. Richtlinien BMV-Nachrichten für Luftfahrer NfL I - 15/00 vom 22.12.1999 kennzeichnungspflichtig. Hierzu ist auch die Beteiligung der zivilen Luftfahrtbehörden des Landes Niedersachsen erforderlich. Bei Bauhöhen über 60 m ist mit einer Beeinträchtigung der Radaranlage Brockzetel zu rechnen. Entsprechende Bauhöhen sind mit der Wehrbereichsverwaltung Nord abzustimmen.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 liegt im Bereich 1,5 km bis 4,0 km-Radius des genehmigten Instrumentenan- und -abflugverfahrens am Verkehrslandeplatz Mariensiel. Innerhalb dieses Bereiches sind grundsätzlich Bauwerkshöhen von bis zu 30 m über NN zulässig. Höhere Bauwerke bedürfen einer Zustimmung durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Oldenburg, -Luftaufsichtsbehörde-, Kaiserstraße 27 in 26122 Oldenburg.