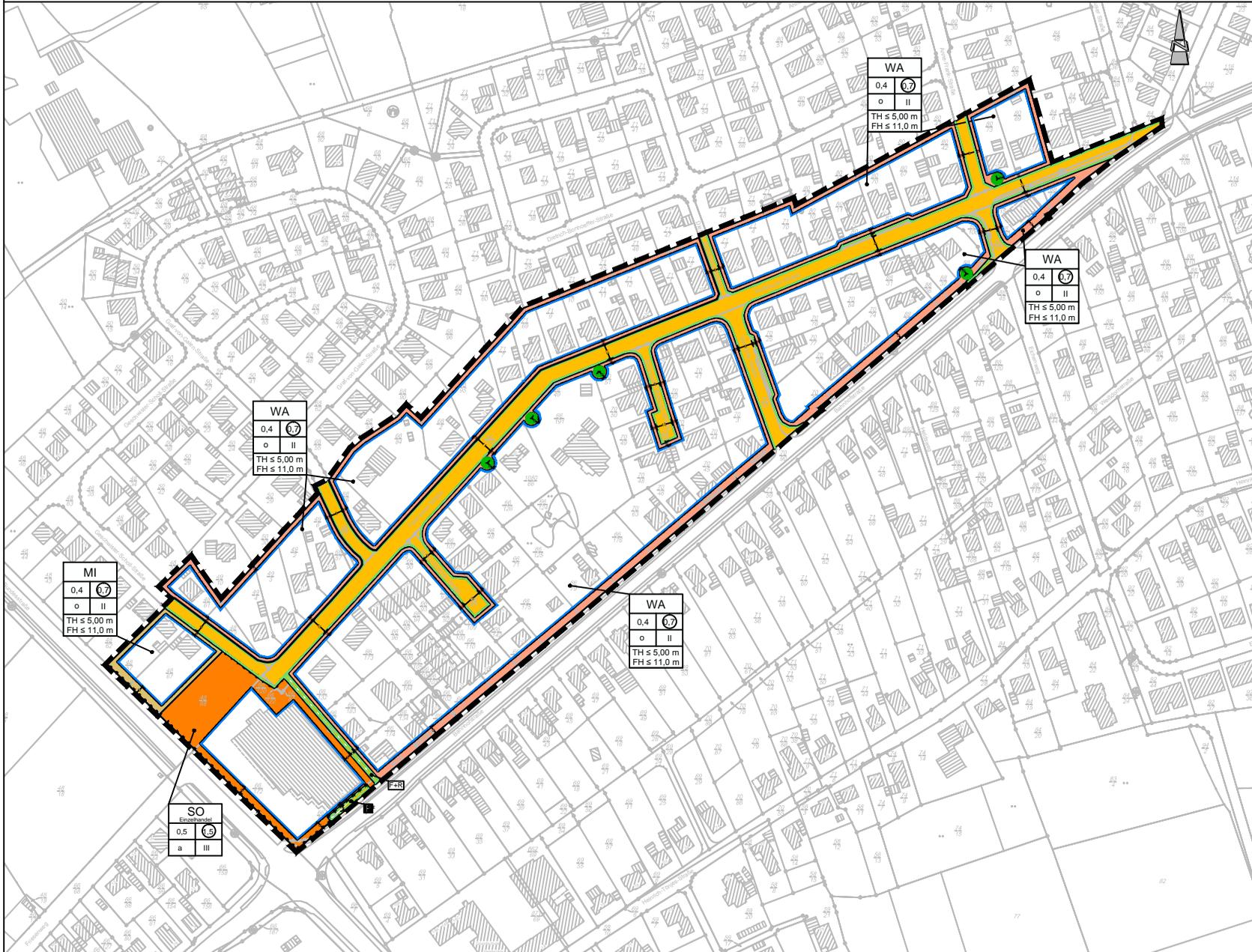


Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 132 "Feldhausen Süd"

Stand: 15.12.2016



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Gemischte Bauflächen
-  Sonderbaufläche

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
-  zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,5
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- FH ≤ 9,00 m max. zulässige Firsthöhe (FH), z. B. FH ≤ 9,00 m
- TH ≤ 4,50 m max. zulässige Traufhöhe (TH), z. B. TH ≤ 4,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

-  Baugrenze
-  offene Bauweise
-  abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenverkehrsfläche
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  hier: Parkplatz
-  hier: Fuß- und Radweg
-  Einfahrtsbereich

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

-  Erhalt von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



STADT SCHORTENS

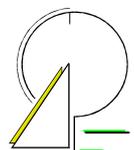
Landkreis Friesland



SCHORTENS
... Nordseerähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“

Textliche Festsetzungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 bis 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche (Möbelhäuser) mit insgesamt maximal 6.300 m² Verkaufsfläche,
 - ein Einzelhandelsbetrieb des Bau- und Handwerkergerwerbes (Baumarkt) mit maximal 800 m² Verkaufsfläche,
 - ein Einzelhandelsbetrieb der Zweiradbranche (Fahrradhändler) mit maximal 500 m² Verkaufsfläche.
4. Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" und des Mischgebietes (MI) sind in den zulässigen Einzelhandelsbetrieben die folgenden Sortimente der Sortimentsliste von Schortens (Einzelhandelskonzept, 2011) als Kernsortiment unzulässig.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Papier-/Schreibwaren, 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

Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm zulässig.

5. Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" sind von den zulässigen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe der Möbelbranche jeweils maximal 10 % der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente oder für zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens als Randsortiment zulässig. Zusätzlich ist die Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe auf maximal 100 m² zu begrenzen. Es sind branchentypische Randsortimente zu wählen.
6. Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" sind von der zulässigen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes des Bau- und Handwerkergerwerbes (Baumarkt) maximal 10 % für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente oder für zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens als Randsortiment zulässig. Es sind branchentypische Randsortimente zu wählen.

7. Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" sind von der zulässigen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes der Zweiradbranche (Fahrradhändler) maximal 15 %, höchstens jedoch 50 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente oder für zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens als Randsortiment zulässig. Es sind branchentypische Randsortimente zu wählen.
8. Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" sind Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO allgemein zulässig.
9. Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" sind in der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) bauliche Anlagen mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung (NBauO).
10. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
11. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
12. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB vorhandenen Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. 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 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.

2. 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.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
4. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.
5. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 132 "Feldhausen Süd" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 "Feldhausen" einschl. Änderungen und des Bebauungsplanes Nr.13 "Feldhauser Straße" einschl. Änderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 außer Kraft.
6. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet III Ades Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.