

STADT SCHORTENS



SCHORTENS

... Nordseerähe inklusive

Landkreis Friesland

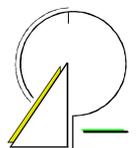
Bebauungsplan Nr. 119 „Ortskern Ostiem“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung (Teil I)

Satzungsbeschluss

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.5	Planfeststellungsbeschluss	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)	4
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.5	Altablagerungen	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	7
5.2.2	Grundfläche (GR)	7
5.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	7
5.2.4	Gebäudehöhe	8
5.3	Bauweise	8
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Verkehrsflächen	10
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	10
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraßen	10
5.6	Grünflächen	10
5.6.1	Private Grünfläche	10
5.6.2	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese	11
5.7	Wasserflächen	11
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.9	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
5.10	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.11	Erhaltung von Einzelbäumen	12
5.12	Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	13
5.12.1	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	13

5.12.2	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	13
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	16
8.1	Rechtsgrundlagen	16
8.2	Verfahrensübersicht	16
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	16
8.2.2	Beteiligung der Bürger	16
8.2.3	Öffentliche Auslegung	16
8.3	Planverfasser	17

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Vor dem Hintergrund der Rückstufung der Oldenburger Straße (K 294) sowie der Plaggestraße (K 95) zu Gemeindestraßen beabsichtigt die Stadt Schortens im Rahmen ihrer Ortsentwicklung die Dorflage Ostiem mit ihrer gemischten Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu beregeln und hierdurch den dörflichen und durch Landwirtschaft geprägten Charakter des Ortes zu wahren sowie durch die Möglichkeit zur behutsamen Nachverdichtung städtebaulich weiterzuentwickeln. Hierzu zählt auch die Abrundung des Siedlungsrandes im nördlichen Bereich des Plangebietes. Hiermit entspricht die Stadt Schortens der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013 nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 (5) Satz 3 BauGB). Zu diesem Zweck wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Ortskern Ostiem“ durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 119 „Ortskern Ostiem“ umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich ein östlich des Zentrums gelegenes Siedlungsgebiet nördlich und südlich der Oldenburger Straße sowie östlich der Plaggestraße und schließt unmittelbar an den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 95 an.

Die städtebauliche Struktur ist durch landwirtschaftliche Hofstellen und eine kleinteiligere Bebauung aus Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch ein Ensemble von historischen Hofstellen im zentralen Gebiet geprägt. Das vorgenannte Ensemble sowie das ehemalige Schulgebäude am Theilenweg stehen gem. § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unter Denkmalschutz.

Während der überwiegende Teil des Plangebietes durch gemischte Strukturen gekennzeichnet ist, weisen die Bereiche, die unmittelbar an die Plaggestraße angrenzen, einen Wohngebietscharakter auf. Darüber hinaus ist für einen Teilbereich nordwestlich des Theilenweges eine Wohnbebauung geplant.

Konkret werden daher entsprechend der Bestandssituation und zukünftiger Planungsziele allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sowie Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Es wird eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (1) BauNVO von 0,3 festgesetzt, die einerseits ausreichend Entwicklungsspielraum gibt, andererseits einer der dörflichen Struktur angemessenen Bebauungsdichte Rechnung trägt. Des Weiteren wird im gesamten Plangebiet eine eingeschossige Bauweise (I) festgesetzt, welche an die Bestandssituation angepasst ist. Die einzige Ausnahme hiervon bildet das auf dem Flurstück 64 gelegene, ehemalige Transformatorgebäude, welches durch eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 60 m² sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m beregelt wird, um der besonderen Bestandssituation Rechnung zu tragen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Oldenburger Straße (K 294) über die Plaggestraße (K 95) in Richtung Westen sowie den Theilenweg in Richtung Osten. Hierüber sind die bereits vorhandenen Straßen sowie Planstraßen angeschlossen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird an den Bestand angepasst. Darüber hinaus wird die Erschließung nachverdichteter Flächen durch private Straßen einschließlich der Anlage von Wendeanlagen, welche teilweise an bestehende Straßen anschließen, gesichert.

Im Plangebiet befinden sich neben unterschiedlichen Gewässern verschiedene Grün- und Gehölzstrukturen. Das Plangebiet ist besonders durch seinen umfangreichen Baumbestand geprägt.

Mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB wird der Sicherung und Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen Grün- und Gehölzstrukturen Rechnung getragen.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Darüber hinaus werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGB-NatSchG bilanziert und bewertet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Ortskern Ostiem“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (Automatisierte Liegenschaftskarte ALK) des Katasteramtes Varel (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen) im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 „Ortskern Ostiem“ befindet sich im Ortsteil Ostiem der Stadt Schortens und beinhaltet den Dorfkern des Orteils sowie umliegende Strukturen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18,7 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Osten durch die Bohlswarfer Leide (Gewässer II. Ordnung) begrenzt. Im Südosten verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der Oldenburger Straße. Im Süden und Südwesten verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang eines Grabens. Im westlichen Bereich wird der Geltungsbereich durch die nördliche Flurstücksgrenze der Plaggestraße sowie durch die östliche Flurstücksgrenze der Oldenburger Straße begrenzt.

Die Aufnahme des Sees in das Plangebiet erfolgt aus vermessungs- und kostentechnischen Gründen, da der gesamte Raum im Zuge des Planfeststellungsverfahrens bereits vermessen wurde und somit die Außengrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 119 erfasst werden kann. Zudem schließt der Bebauungsplan Nr. 119 somit unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 95, wodurch der gesamte Ortsteil Ostiem durch eine verbindliche Bauleitplanung abgedeckt wird.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Betriebe, die teilweise noch aktiv sind, einschließlich ihrer Nutzflächen sowie durch den Reiterhof im nordöstlichen Bereich gekennzeichnet. Des Weiteren ist das Plangebiet durch gemischte Bebauungsstrukturen geprägt. Innerhalb der Hofstellen entwickelte sich der Dorfkern im Bereich der Einmündungen der Plaggestraße sowie des Theilenweges in die Oldenburger Straße. Entlang dieses Kerns entwickelten sich weitere dörfliche Siedlungsstrukturen. Im Be-

reich der Plaggestraße haben sich diese Strukturen zu Wohnstrukturen weiterentwickelt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet verschiedene Grün- und Gehölzstrukturen sowie verschiedene Gewässer. Zudem wird das Plangebiet durch seinen umfangreichen Baumbestand geprägt. Zusammenfassend betrachtet ist dieser Ortsteil von Schortens ländlich geprägt und hat einen dörflichen Charakter. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich und nordwestlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Westlich grenzen gemischte Strukturen an das Plangebiet an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Ortskern Ostiem“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 ist der Planbereich in der Stadt Schortens der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Weiterhin wurde im LROP aus dem Jahr 2012 als Veränderung in den Regelungsinhalten eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nach den Zielsetzungen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Das Planungsziel der städtebaulichen Beordnung sowie der Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aus dem Jahr 2003 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt Schortens wird darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (Schutzzone III A). Zudem befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Vorsorgegebietes für Grünlandbewirtschaftung, pflege- und -entwicklung sowie innerhalb eines Vorsorgegebietes aufgrund besonderer Funktion für die Landwirtschaft. Die für den Bebauungsplan Nr. 119 „Ostiem“ genannten Planungsziele der planungsrechtlichen Steuerung dieses Siedlungsbereiches sowie der Nachverdichtung stimmen mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB überein.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schortens wird der überwiegende Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 119 weicht mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten in den im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellten Flächen und der Festsetzung von Dorfgebieten in den im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen vom Flächennutzungs-

plan ab. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit die Abrundungssatzung gem. § 34 (4) BauGB für den Bereich Ostiem/Plaggestraße vom 25.04.1996 sowie die Ergänzungssatzung „Osterweg – Groß Ostiem“ gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 20.02.2003 vor, die der Abrundung des Siedlungsrandes im südlichen Bereich des Geltungsbereiches dienen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 119 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend der Abrundungssatzung sowie der Ergänzungssatzung außer Kraft.

3.5 Planfeststellungsbeschluss

Im Bereich des im südlichen Teil des Plangebietes gelegenen Sees liegt ein Planfeststellungsbeschluss vom 20.2.1992 für die Herstellung eines Gewässers III. Ordnung durch Sandabbau auf den Flurstücken 114/2, 114/3 (heute 114/6), 120 und 121 der Flur 20, Gemarkung Schortens, gemäß § 119 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) in der Fassung vom 20.8.1990 vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 verursachten Umweltauswirkungen und der mit dem Planvorhaben verbundene Eingriffsumfang werden im Rahmen eines Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht ist als verbindlicher Teil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Aufgrund der Lage angrenzend an die Kreisstraße 294, deren Zurückstufung zur Gemeindestraße beabsichtigt ist, sind die Immissionen auf das Plangebiet zu berücksichtigen.

Die Verkehrsprognose des Verkehrskonzeptes zur Stadtentwicklung der Stadt Schortens (IST, 2007, Anlage 6.2) geht von einer Verkehrsmenge von 1000 Kfz/24 Stunden

auf der K 294 aus. Hieraus ergibt sich nach überschlägiger Berechnung für die nächstgelegene überbaubare Fläche ein Mittelungspegel tags von 62 dB (A). Dieser Wert liegt über dem Orientierungswert von 60 dB(A) der DIN 18005 für Dorfgebiete. Es handelt sich bei dem betreffenden Bereich um ein Bestandsgebäude, welches den zentralen Kreuzungsbereich des Dorfkerns prägt. Deshalb werden die Baugrenzen um das Gebäude, entsprechend des Bestandes, in einem Abstand von unter 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsfläche werden in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt und unterschreiten die Orientierungswerte nach überschlägiger Berechnung. Zusammenfassend ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete, mit Ausnahme der Überschreitung an dem vorgenannten Bestandsgebäude, nicht zu erwarten. Für den im Plangebiet führenden Straßenabschnitt der Kreisstraße (K 95) liegen im Hinblick auf die künftige innerörtliche Erschließungsfunktion der Plaggestraße keine Prognosedaten vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der im Plangebiet gelegene Straßenabschnitt der Plaggestraße (K 95) durch eine Wendeanlage bereits vom Durchgangsverkehr Plaggestraße (K95) - Oldenburger Straße (K 294) abgetrennt ist. Demzufolge ist im vorgenannten Straßenabschnitt der Plaggestraße (K 95), die künftig ebenfalls zur Gemeindestraße herabgestuft werden soll, mit deutlich geringeren Verkehrsmengen zu rechnen. Hierdurch sind auf dem im Plangebiet gelegenen Abschnitt der Oldenburger Straße (K 294) ebenfalls geringere Verkehrsmengen zu erwarten. Für die bestehende Wohnbebauung an der K 95 sind somit keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten. Somit wird den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Plangebietes die Eisenbahnstrecke 1540 Sande – Jever. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen, die zu berücksichtigen sind. Aufgrund des bereits bestehenden, im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzten Lärmschutzwalls und der Entfernung des Plangebietes zur Eisenbahnstrecke von mindestens 80 m ist davon auszugehen, dass keine schädlichen Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes vorliegen und somit kein Lärmschutz erforderlich wird. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Planvorhaben um keine Neuplanung, sondern um eine städtebauliche Beordnung eines bereits gewachsenen Siedlungsraumes handelt, in dem die vorhandenen Nutzungen weitgehend dem Bestandschutz unterliegen. Den Belangen des Immissionsschutzes wird ausreichend Rechnung getragen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.“

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Baudenkmale, die den Auflagen bzw. dem Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen. Die denkmalgeschützten Gebäude sind in der Planzeichnung als Umgrenzung einer Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen sowie als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt, kenntlich gemacht (siehe Kap. 5.12).

Aus dem Plangebiet direkt sowie aus dessen unmittelbarer Umgebung sind zwei denkmalgeschützte mittelalterliche Siedlungsplätze bekannt (Schortens, FStNr 21 und 61), nicht aber deren genaue Ausdehnung. Zudem muss mit weiteren, bisher unbekanntem Fundplätzen gerechnet werden. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes, entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 46 „Bohlswarfer Leide“ der Sielacht Rüstringen. Entsprechend der Satzung der Rüstringer Sielacht sind entlang des Gewässers II. Ordnung 10,00 m breite 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.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (siehe Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Während der überwiegende Teil des Plangebietes durch gemischte Strukturen gekennzeichnet ist, weisen die Bereiche, die unmittelbar an die Plaggestraße angrenzen, einen Wohngebietscharakter auf. Darüber hinausgehend ist für einen Teilbereich nordwestlich des Theilenweges eine Wohnbebauung geplant. Daher werden gemäß der planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 119 „Ortskern Ostiem“, welche die Bewahrung des dörflichen und durch Landwirtschaft geprägten Charakters des Ortes Ostiem sowie die Bereitstellung der Möglichkeit zur behutsamen Nachverdichtung beinhalten, innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sowie Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer den Nutzungsräumen angemessenen Gebietsentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 119 „Ortskern Ostiem“ ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 5 (2) Nr. 6 BauNVO und Tankstellen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb der Dorfgebiete ebenfalls nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Eine Nutzung von Gartenbaubetrieben innerhalb der allgemeinen Wohngebiete steht nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen und würde die vorgesehene Wohnnutzung beeinträchtigen. Darüber hinaus fügen sich aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen Tankstellen nicht in den gewachsenen Siedlungsraum ein. Von den ausgeschlossenen Vergnügungsstätten werden strukturschädigende Wirkungen für eine künftige innerörtliche Entwicklung erwartet. Zudem soll Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung hierdurch entgegengewirkt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert.

Diese wird einheitlich auf 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird einerseits die maximal zulässige GRZ nicht ausgeschöpft und somit der dörflich geprägten Struktur Rechnung getragen und einer zu starken Verdichtung entgegengewirkt. Andererseits wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 im gesamten Plangebiet ausreichend Entwicklungsspielraum zur behutsamen Nachverdichtung gegeben.

Die GRZ von 0,3 gilt auch für die neu zu überbauenden Bereiche des allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Dorfgebiete (MD) nordwestlich des Theilenweges sowie des Dorfgebietes (MD) südöstlich des Theilenweges. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass sich eine neue Bebauung möglichst harmonisch in den bestehenden Ortsteil integriert.

5.2.2 Grundfläche (GR)

Für das auf dem Flurstück 64 gelegene, ehemalige Transformatorengebäude wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 60 m² festgesetzt, um der besonderen Bestandssituation Rechnung zu tragen.

5.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO definiert. Aufgrund der Bestandssituation wird im gesamten Plangebiet eine eingeschossige Bauweise (I) festgesetzt, um die vorhandene Bauhöhe zu sichern.

5.2.4 Gebäudehöhe

Abweichend von den vorgenannten Inhalten des Kap. 5.2.3 wird für das auf dem Flurstück 64 gelegene, ehemalige Transformatorgebäude eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m festgesetzt, um der besonderen Bestandssituation Rechnung zu tragen.

5.3 Bauweise

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb des Plangebietes als offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50,00 m beträgt. Dies entspricht der heutigen Bestandssituation und berücksichtigt gleichzeitig das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Innenentwicklung bzw. Abrundung des Ortsrandes.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 119 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Dies erfolgt mit dem Ziel der Gewährleistung eines ausreichend großen Entwicklungsspielraums bei einer neuen Bebauung unter gleichzeitiger Bewahrung des dörflichen Charakters des Plangebietes.

Im gesamten Plangebiet werden die zu erhaltenden Einzelbäume durch eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einem Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, geschützt.

Innerhalb des Dorfgebietes (MD) westlich der Straße „Auf dem Knull“ wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und zur privaten Grünfläche festgesetzt. Entlang der Geltungsbereichsgrenze erfolgt die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m.

Die Baugrenze innerhalb des Dorfgebietes (MD) nördlich des Theilenweges, östlich der Oldenburger Straße sowie östlich der Straße „Auf dem Knull“ wird in einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen sowie zu der Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) östlich der Straße „Auf dem Knull“ erfolgt die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen.

Innerhalb des Dorfgebietes (MD) östlich der Straße „Auf dem Knull“ und nördlich des Theilenweges werden die Baugrenzen des westlichen Baufensters in einem Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, zu den privaten Grünflächen sowie zur Flurstücksgrenze zu dem Flurstück 37 festgesetzt. Das zentrale Baufenster im Bereich des Flurstückes 37 wird in einem Abstand von 8,00 m zu den Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und zur Grenze des Flurstückes sowie in einem Abstand von 10,00 m bis 24,00 m zur privaten Grünfläche festgesetzt. Innerhalb des westlichen Baufensters dieses Dorfgebietes (MD) beträgt der Abstand der Baugrenze zur privaten Erschließungsstraße sowie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche 3,00 m. Der Abstand der Baugrenze zur nördlichen Grenze des Flurstückes 33 wird auf 3,00 m festgesetzt. Des Weiteren wird die Baugrenze entlang der Grenze des Reitplatzes auf dem Flurstück 32/1 sowie 37,00 m Richtung Norden versetzt, festge-

setzt. Der Abstand zur westlichen Grenze des Flurstückes 32/1 wird auf 50,00 m festgesetzt. Zur Grenze des Flurstückes 34 wird die Baugrenze in einem Abstand von 2,00 m festgesetzt.

Die Baugrenze innerhalb des östlich der Oldenburger Straße sowie südlich des Theilenweges gelegenen Dorfgebietes (MD) wird mit zwei Ausnahmen in einem Abstand von 3,00 m zu den Privatstraßen sowie zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zum einen wird die Baugrenze entlang des Gewässer II. Ordnung in 10,00 m Abstand, entsprechend dem 10,00 m breiten Gewässerräumstreifen, festgesetzt. Zum anderen wird die Baugrenze an der Oldenburger Straße auf den Flurstücken 53 und 57 im Bereich der Hausgruppe an den Bestand angepasst und verläuft dort in einem Abstand von ca. 1,10 bis 2,00 m.

Innerhalb des Dorfgebietes (MD) östlich des Osterweges und westlich der Oldenburger Straße (K 294) verläuft die Baugrenze im nördlichen Bereich dieses Gebietes entlang der Grenze des Flurstückes 178/4. Des Weiteren wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Dorfgebietes (MD), welches insgesamt durch den Osterweg umgeben wird, beträgt 3,00 m.

Innerhalb des Dorfgebietes (MD) südlich des Osterweges wird das Baufenster in einem Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie zur privaten Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung zur Geltungsbereichsgrenze erfolgt in 5,00 m Abstand. Die Baugrenze im Bereich des Sees erfolgt teilweise unmittelbar entlang des Sees.

Die Festsetzung der Baugrenze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) südlich der Plaggestraße und westlich Privatweges erfolgt in einem Abstand von 3,00 m zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zur Geltungsbereichsgrenze.

Die Festsetzung der Baugrenze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) südlich der Plaggestraße und westlich des Osterweges erfolgt in einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Der Abstand der Baugrenze Geltungsbereichsgrenze beträgt 5,00 m, um der im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Rechnung zu tragen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) südlich der Plaggestraße und östlich des Osterweges erfolgt die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Zur Vermeidung einer nicht gewünschten Verdichtung außerhalb der großzügig angelegten überbaubaren Flächen und zur Wahrung der vorhandenen Straßenflucht sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die sich nördlich des Theilenweges und westlich der Bohlswarfer Leide befindet, ist ein Reitplatz zulässig. Hochbauliche Anlagen sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Plaggestraße und den Theilenweg an die Oldenburger Straße. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 119 werden die im Plangebiet gelegenen Straßen, die der Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz dienen, als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraßen

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Plaggestraße und dem Theilenweg über bereits bestehende Privatstraßen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert werden. Diese werden durch neu herzustellende Erschließungsstraßen ergänzt, welche ebenfalls als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Konkret wird die Straße „Auf dem Knull“ verlängert. Auf dem Flurstück 38/2 wird zur Sicherung der Erschließung eine Wendeanlage mit einem Radius von 10,25 m errichtet, um die Erschließung für größere Entsorgungsfahrzeuge zu sichern.

Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzte Bereich des Theilenweges wird durch die Errichtung einer Wendeanlage mit einem Radius von 10,25 m sowie der Anlage einer in südwestliche Richtung abgehenden Stichstraße ergänzt.

Außerdem ist östlich an die Oldenburger Straße anschließend, südlich des Theilenweges, eine Planstraße einschließlich einer Wendeanlage mit einem Radius von 10,25 m herzustellen.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Private Grünfläche

Zur verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschaftsraum und zur Abgrenzung des Gebietes zu den angrenzenden bebauten Bereichen wird an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine 5,00 m – 20,00 m breite private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese wird überlagernd als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Kap.5.9) bzw. als Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Kap.5.11) gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB festgesetzt.

Zudem wird die, den nicht planfestgestellten, westlichen Teilbereich des See umgebende Grünfläche zur planungsrechtlichen Sicherung als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Eine nördlich des planfestgestellten Sees sowie südlich der Oldenburger Straße (K 294) gelegene Grünfläche wird ebenfalls zur planungsrechtlichen Sicherung als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die beiden vorgenannten privaten Grünflächen werden überlagernd als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt, um die auf den Flächen befindlichen Grünstrukturen zu schützen (siehe Kap. 5.9).

5.6.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese

Südlich der Kreuzung Oldenburger Straße / Plaggestraße / Theilenweg befindet sich eine Fläche mit Obstbäumen. Diese wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstbaumwiese gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert.

5.7 Wasserflächen

Der westliche gelegene, nicht planfestgestellte Teilbereich des See wird durch die Festsetzung als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB gesichert.

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Bohlswarfer Leide (Gewässer II. Ordnung der Sielacht Rüstringen). Diese wird gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Überlagernd erfolgt die Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, um die Gehölzstrukturen, insbesondere den prägenden Baumbestand, entlang des Gewässers zu schützen (siehe Kap. 5.9).

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die geplante Bebauung am nördlichen Siedlungsrand verträglich in den Landschaftsraum einzugliedern, werden auf den festgesetzten privaten Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes (siehe Kap. 5.6.1) teilweise überlagernd Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Zum Anpflanzen sind ausschließlich die in der textlichen Festsetzung aufgeführten heimischen, standortgerechten Sträucher und Laubgehölze zu verwenden. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Neben ihrer eingrenzenden und gestaltenden Funktion haben die festgesetzten Pflanzflächen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren.

5.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Das im östlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Gewässer II. Ordnung wird neben der Festsetzung als Wasserfläche (siehe Kap.5.7) überlagernd als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, um die Gehölzstrukturen, insbesondere den prägenden Baumbestand, entlang des Gewässers zu schützen.

Die beiden, westlich und nördlich des Sees gelegenen, festgesetzten privaten Grünflächen werden überlagernd ebenfalls als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von

Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, um den Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen zu gewährleisten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Gleiches gilt für die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume (siehe Kap. 5.11).

5.10 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die geplante Bebauung verträglich in den Landschaftsraum einzugliedern sowie um den bereits vorhandenen Grünstrukturen zu sichern, werden auf den festgesetzten privaten Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes (siehe Kap. 5.6.1) teilweise überlagernd Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB festgesetzt.

Zum Anpflanzen sind ausschließlich die in der textlichen Festsetzung aufgeführten heimischen, standortgerechten Sträucher und Laubgehölze zu verwenden. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Neben ihrer eingrenzenden und gestaltenden Funktion haben die festgesetzten Pflanzflächen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren.

5.11 Erhaltung von Einzelbäumen

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne und der Überplanung alter Siedlungsbereiche der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen und die dem Ortsbild eine gewisse Harmonie oder Übersichtlichkeit geben oder die einen historischen Bezug haben.

Zur Berücksichtigung dieser Beschlusslage wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 der ortsbildprägende Baumbestand im Plangebiet durch einen Diplom-Biologen erfasst. Die betreffenden Bäume werden in der Planzeichnung als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die 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; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden gem. den oben definierten Schutzabständen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um ein unverträgliches Heranrücken der Gebäude an die Bäume zu verhindern.

5.12 Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Baudenkmale die gem. § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unter Denkmalschutz stehen. Dementsprechend sind diese Denkmale in der Planzeichnung kenntlich gemacht und werden im Folgenden genannt.

5.12.1 Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Innerhalb des zentralen Bereiches des Plangebietes besteht ein Ensembleschutz. Es handelt sich um ein Gruppendenkmal gem. § 3 (3) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Dieses ist vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege unter Denkmalschutz gestellt worden. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Zu dem Gruppendenkmal zählen folgende Baudenkmale:

Osterweg 7	Wohn- /Wirtschaftsgebäude
Osterweg 7	Nebengebäude
Osterweg 9	Wohn- / Wirtschaftsgebäude
Oldenburger Str. 107	Wohn- / Wirtschaftsgebäude
Oldenburger Str. 107	Nebengebäude

Die Straßenverkehrsfläche der Oldenburger Straße (K 294) selbst ist nicht denkmalgeschützt.

5.12.2 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Nördlich des Gruppendenkmals befindet sich ein Einzelbaudenkmal gem. § 3 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG), welches vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege unter Denkmalschutz gestellt worden ist. Es handelt sich um das ehemalige Schulgebäude (Theilenweg 8). Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes durch die dörflich geprägte, zum Teil denkmalgeschützte Struktur sowie bedingt durch die sensible Ortseingangssituation ist es notwendig, die bauliche Gestaltung der künftigen Gebäude dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten baulichen Anlagen verträglich in den Siedlungsraum einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

Der dörfliche Charakter des Ortsteils Ostiem ist zu erhalten und durch örtliche Bauvorschriften sicherzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 "Ortskern Ostiem" identisch. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die denkmalgeschützten Bereiche (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 1) nicht.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Dorfgebiete (MD) 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 $\leq 75,00 \text{ m}^2$, für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, für das ehemalige Transformatorgebäude auf dem Flurstück 64 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 Farbbregister 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 oder glänzende Materialien. Nicht zulässig sind glasierte oder glänzende Materialien. Ausnahmsweise sind Dacheindeckungen in Reet zulässig.

Dachgauben dürfen eine Gesamtbreite von 1/2 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Des Weiteren sind übereinanderliegende Gauben unzulässig.

Auf den geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren, etc.) auf 50% der Dachflächen sowohl auf den straßenabgewandten als auch auf den straßenzugewandten Seiten zulässig. Der Umgebungsschutz zu den Baudenkmalern gem. § 8 NDSchG ist zu beachten.

Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk entsprechend dem Farbbregister RAL 840- HR der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3016, 8004, 8012 herzustellen.

Die Einfriedungen der Grundstücke sind aus senkrechten Lattenzäunen, Mauerwerk oder lebenden Hecken herzustellen. Dieses gilt nicht für Wiesen und Weiden sowie für landwirtschaftliche Hofstellen. 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*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Felsenbirne (*Amelanchier*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

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. $1,50 \text{ m}^2$ Fläche je Seite zulässig. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen am Gebäude 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. Des Weiteren dürfen die Werbeanlagen maximal 0,50 m auskragen. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Oldenburger Straße (K 294) ausgehend über die Plaggestraße sowie den Theilenweg, über welche die bereits vorhandenen Straßen sowie Planstraßen angeschlossen sind.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **NDSchG** (Nieders. Denkmalschutzgesetz)

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Ortskern Ostiem“ gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Ortskern Ostiem“ öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch Hinweis in der Tagespresse.

Schortens,

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Ortskern Ostiem“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:



Anlage überschlägige Lärmermittlung

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Bitte Werte eingeben bzw. auswählen, dann auf Berechnen klicken!

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
DTV : i	1000	57.7 dB(A)
Straßengattung: Gemeindefstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-4.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	i	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	5.2 m	8.5 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	1,5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		0 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 62 dB (A)	N 51.8 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 25 m einsehen können!		

http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_m.html