

# Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 119

"Ortskern Ostiem"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Satzungsbeschluss

**Diekmann & Mosebach**

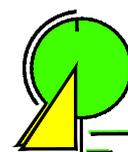
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# Stadt Schortens

## Bebauungsplan Nr. 119 "Ortskern Ostiem"

mit örtlichen Bauvorschriften



Flurbereinungsverfahren Schortens, Umgebung  
 (highlighted in green)

MD  
 0,3  
 1  
 1

Schwarzer Leide, Gewässer II. Ordnung  
 Siefacht Rührtrögen

MD  
 0,3  
 1  
 1

MD  
 0,3  
 1  
 1

MD  
 0,3  
 1  
 1

WA  
 0,3  
 1  
 1

WA  
 0,3  
 1  
 1

MD  
 0,3  
 1  
 1

MD  
 0,3  
 1  
 1

Planfestgestellter Bereich für die Herstellung  
 eines Gewässers III. Ordnung  
 (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

**Flurbereinungsverfahren Schortens-Umwehung  
noch nicht rechtskräftig**

MD	
0,3	I
o	

Bohlswarfer Leide, Gewässer II. Ordnung  
Sielacht Rüstingen

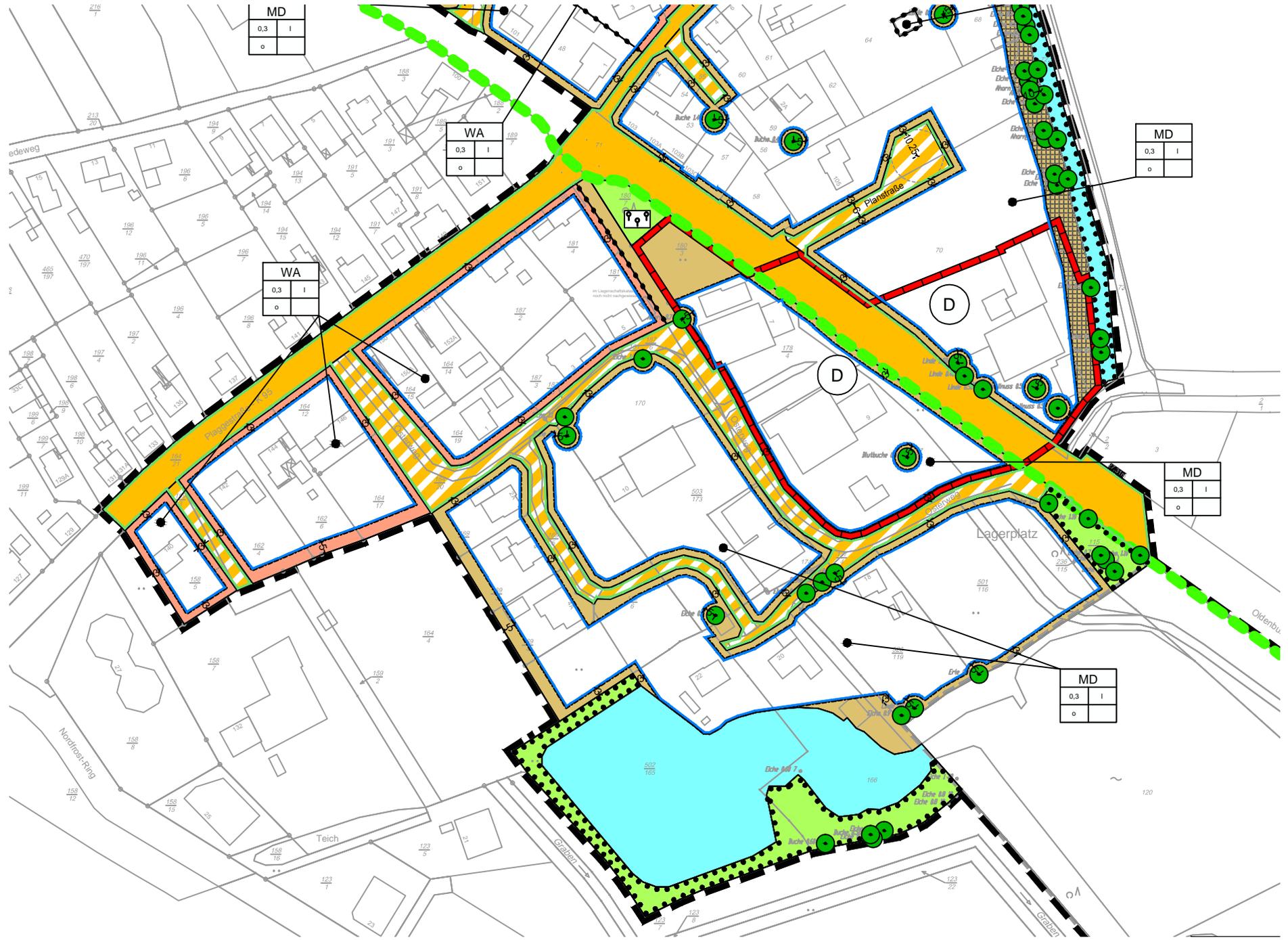


MD	
0,3	I
o	

WA	
0,3	I
o	

MD	
GR ≤ 60 m²	
GH ≤ 9,50 m	
o	

MD	
0,3	I
o	



MD	
0.3	I
o	

WA	
0.3	I
o	

WA	
0.3	I
o	

MD	
0.3	I
o	

MD	
0.3	I
o	

MD	
0.3	I
o	

D

D

Lagerplatz

Teich

Graben

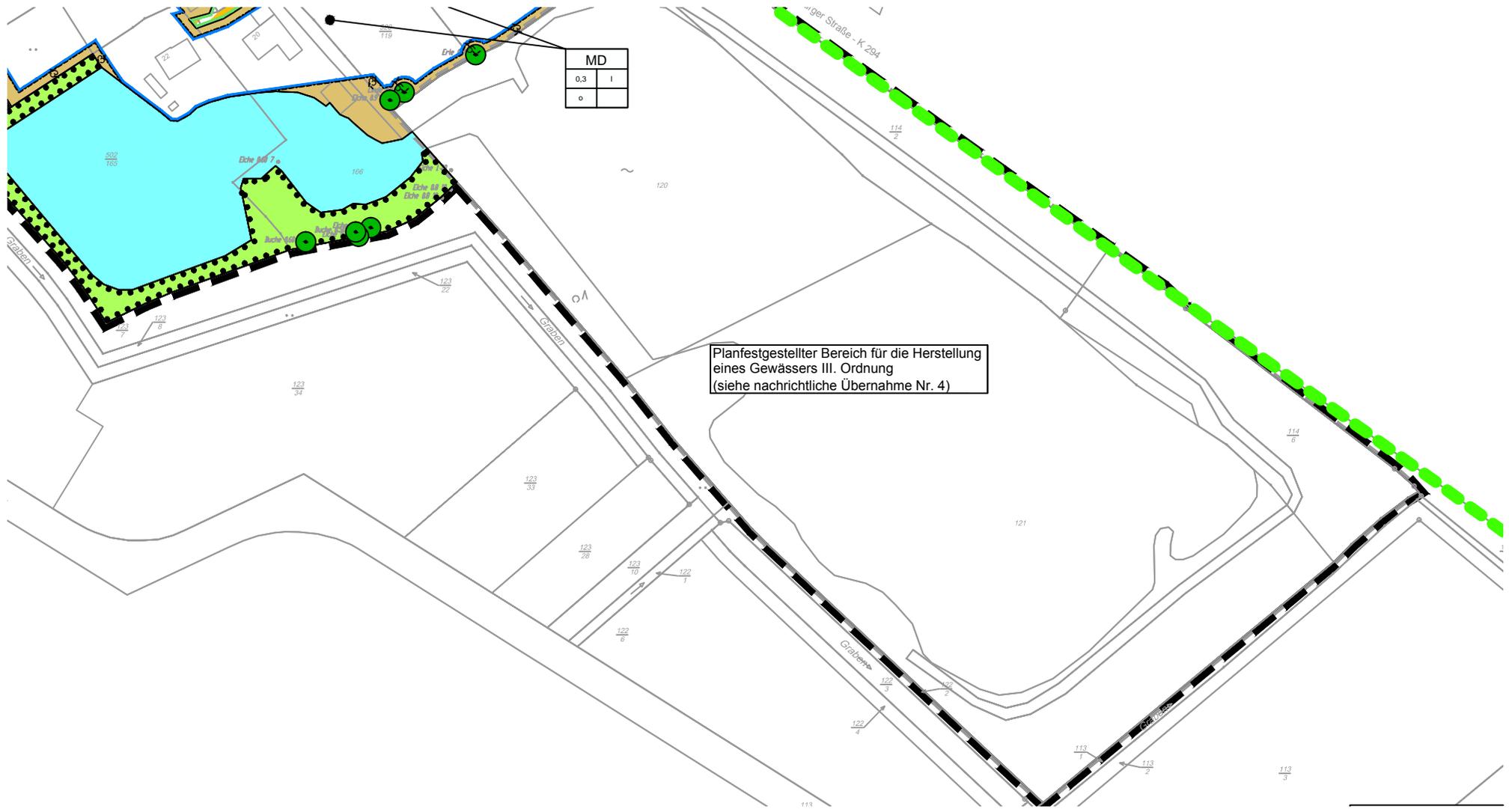
Planstraße

Olfenbu

Nordost-Ring

edeweg

Eiche



MD	
0.3	I
o	

Planfestgestellter Bereich für die Herstellung eines Gewässers III. Ordnung (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

## 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 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).
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; 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.
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.
8. 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.

## 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. 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.
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 Wasserschutzzonverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
6. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 119 verläuft die Bohlswarfer Leide, das Verbandsgewässer Nr. 46 (Gewässer II. Ordn.) 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.
7. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Innerhalb des zentralen Bereiches des Geltungsbereiches (Osterweg 7 und 9 sowie Oldenburger Straße 107) besteht ein Ensembleschutz. Es handelt sich um Baudenkmale gem. § 3 (3) NDSchG. Südlich des Theilenweges (Theilenweg 8) befindet sich ein Einzelbaudenkmal gem. § 3 (2) NDSchG. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland.
2. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches des militärischen Flugplatzes Jever und des Landesverteidigungsradars Brockzetel. Sollte es bei Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln einzureichen.
3. Das Plangebiet tangiert den Einflugsektor des Verkehrslandeplatzes Wilhelmshaven-Mariensiel. Luftfahrtrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.
4. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 119 "Ortskern Ostiem" gelten innerhalb der Flurstücke 120, 121, 114/2 und 114/6 (ehemals 114/3) die Planinhalte aus dem Planfeststellungsbeschluss vom 20.2.1992 für die Herstellung eines Gewässers III. Ordnung in Ostiem.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

1. 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.
2. 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. Ausnahmsweise sind Dacheindeckungen in Reet zulässig.
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 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.
5. 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.
6. 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*)

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.  $1,50 \text{ m}^2$  Fläche je Seite zulässig.

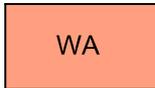
Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von maximal 50 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind nur im Bereich des Erdgeschosses in einer Flächengröße (je Seite) von maximal  $0,50 \text{ m}^2$  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.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)



Dorfgebiet (MD)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ), 0,3

**GR ≤ 60 m<sup>2</sup>** maximal zulässige Grundfläche, 60 m<sup>2</sup>

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, I

**GH ≤ 9,50 m** maximal zulässige Gebäudehöhe, 9,50 m

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** offene Bauweise (o)



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

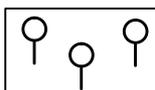


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße

## 5. Grünflächen



private Grünfläche



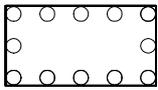
Zweckbestimmung: Obstbaumwiese

## 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

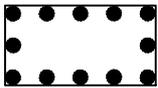


Wasserfläche

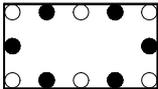
## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



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

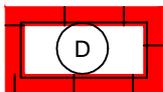


Erhaltung von Einzelbäumen

## 8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

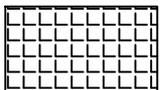
## 9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des planfestgestellten Bereiches für die Herstellung eines Gewässers III. Ordnung, siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 4



Gewässerräumstreifen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Abgrenzung Flurbereinigungsverfahren Schortens-Umgehung



Nicht überbaubare Grundstücksfläche, auf der ein Reitplatz zulässig ist, siehe textliche Festsetzung Nr. 8