

# Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Schortens diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Schortens, den  
Siegel ..... Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

**1. Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 „Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.202X). 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,  
LGLN, - Regionaldirektion Aurich- Katasteramt Varel

Siegel ..... (Unterschrift)

**2. Planverfasser**  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" wurde ausgearbeitet von:  
**Planungsbüro Weinerit**  
Rosenstraße 7  
26529 Marienhefe

Siegel ..... (Dipl.-Ing. T. Weinerit)

**3. Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am XX.XX.202X die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am XX.XX.202X ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens,  
Siegel ..... Der Bürgermeister

**4. Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am XX.XX.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 13 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.20XX in der XXX-Zeitung und im Internet unter www.Schortens.de bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom XX.OX.20XX bis einschließlich XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet unter www.Schortens.de eingestellt.

Schortens,  
Siegel ..... Der Bürgermeister

**5. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Schortens hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.202X als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Schortens,  
Siegel ..... Der Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. S 4 "Accum/Geestweg" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

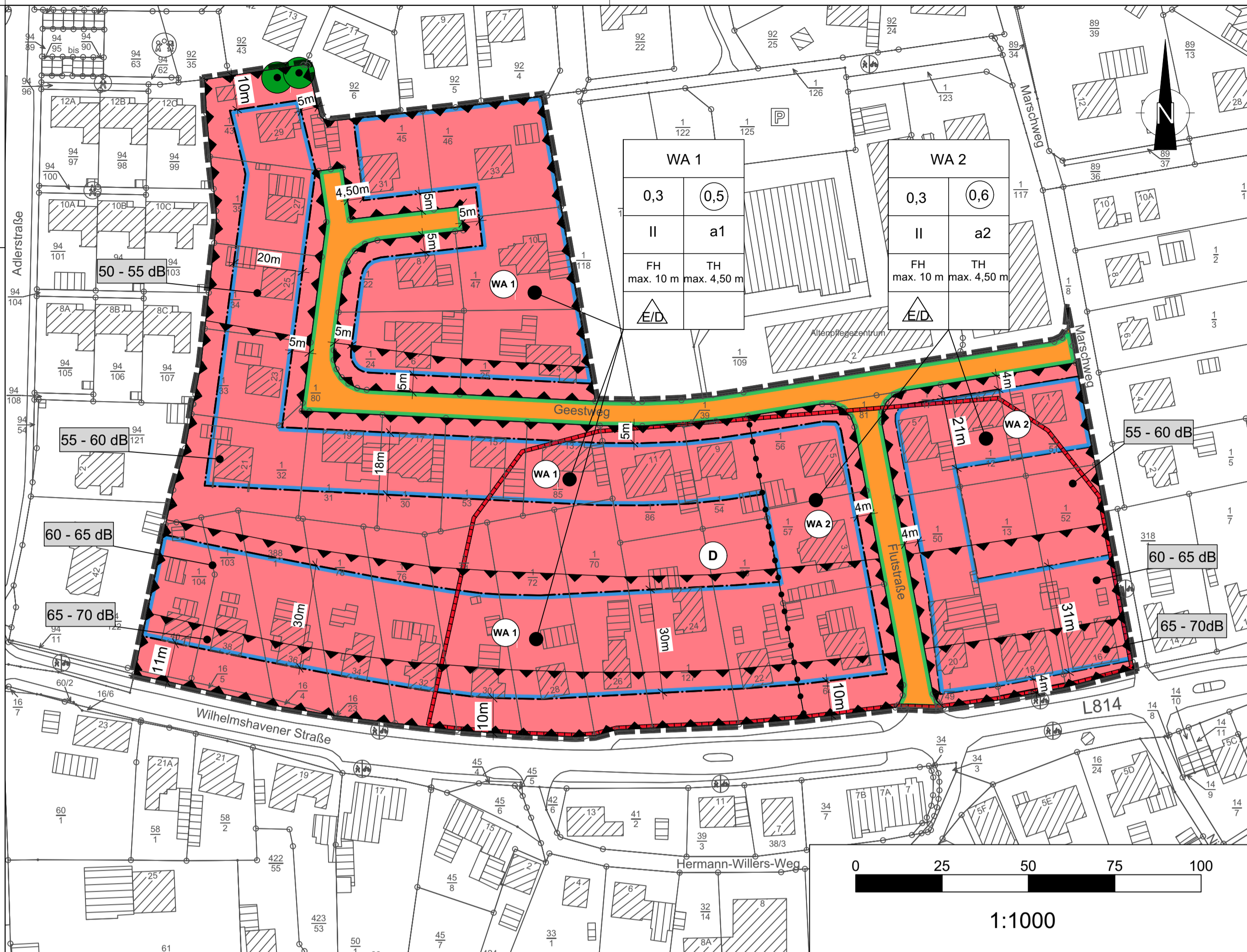
Schortens,  
Siegel ..... Der Bürgermeister

**7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Schortens,  
Siegel ..... Der Bürgermeister

**8. Mängel des Abwägungsvorganges**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 "Accum/Geestweg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Schortens,  
Siegel ..... Der Bürgermeister



# Textliche Festsetzungen (TF)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**  
Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 4 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Die folgenden gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 25% begrenzt.

**3. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

- Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH); Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut.
- Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss max. 0,50 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand.
- Firsthöhe (FH): Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine) ist zulässig.
- Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

**4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a1) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m in jede Richtung.  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a2) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 22 m in jede Richtung.

**5. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO sind bei einer Einzelhausbebauung je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und bei einer Doppelhausbebauung je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).  
Ausnahmsweise sind bei einer Einzelhausbebauung mit einer Grundfläche bis 200 m² max. 4 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Doppelhausbebauung mit einer Grundfläche bis 100 m² je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

- 6. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**  
Für je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- | Pflanzliste Bäume |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Feldahorn         | Vogelkirsche          |
| Spitzahorn        | Stieleiche            |
| Bergahorn         | Silberweide           |
| Silberahorn       | Salweide              |
| Sandbirke         | Vogelbeere            |
| Hainbuche         | Winterlinde           |
| Baumhasel         | Sommerlinde           |
| Gemeine Esche     | Hochstamm-Obstgehölze |

**7. Begründung der Grundstücksgrenzen**  
Die Einfriederung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzen, zur Stabilisierung der Anpflanzungen in Verbindung mit Metalldraht- oder Holzzaunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

**8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
8.1 Passiver Schallschutz  
Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmepolebereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschräge) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35

**Außenwohnbereiche:**  
Zur Einhaltung der Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegel zwischen 60 dB(A) ≥ La,Tag > 55 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegel La,Tag > 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von La, Nacht > 50 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) ≥ La, Nacht > 45 dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten.

# Nachrichtliche Übernahme

In dem bereits bebauten Plangebiet befindet sich eine denkmalgeschützte Dorfwirt (Accum, FSINr. 1), deren Ursprünge bis in das 1. Jh. vor Chr. zurückreichen. Geschützt ist nicht nur der gut erhaltene Wurtkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung und äußeres Erscheinungsbild (§ 8 und § 10 NDSchG). Bei Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen hier einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Zuständig dafür ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland.

# Planzeichenerklärung (gem. PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)**
- WA 1-2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)**
- 0,3 Grundflächenzahl
  - 0,5 / 0,6 Geschossflächenzahl
  - II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
  - FH max. 10 m Firsthöhe in m max. über Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle)
  - TH max. 4,50 m Traufhöhe in m max. über Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle)
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. BauGB)**
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - a1/a2 abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - E/D nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
  - Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

# Hinweise

**Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

**Altablagerungen/Altstandorte**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich dder Landkreis Friesland zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, der Bauherr und/oder die bauausführende Firma. Die durch die Beseitigung der Bodenkontamination anfallenden Kosten hat der Grundstückseigentümer zu tragen.  
Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens anthropogenen Ursprungs wie z.B. Mineralkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

**Kampfmittel**  
Die vorliegenden Luftbilder wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Umwelt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln - Hannover (Tel.: 0511/106-3000) zu benachrichtigen.

**Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer**  
Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgungsteilungen) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn der Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

**Artenschutz**  
Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumböhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland zuständig.

**Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**DIN Normen**  
Die in den Festsetzungen zitierten DIN Normen können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Schortens eingesehen werden.

**Versiegelungsflächen**  
Die Arbeitshilfe des Landkreises Friesland im Umgang mit der Versiegelung (Informationsblatt der unteren Bauaufsichtsbehörde Landkreis Friesland Versiegelungsflächen) findet in diesem Bebauungsplan keine Anwendung.

**Sichtfelder**  
Im Bereich der Knotenpunkte L 814 / Flutstraße und L 814 / Marschweg sind die erforderlichen Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS106 mit den Abmessungen 5m / 70m von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bebauung, Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten.

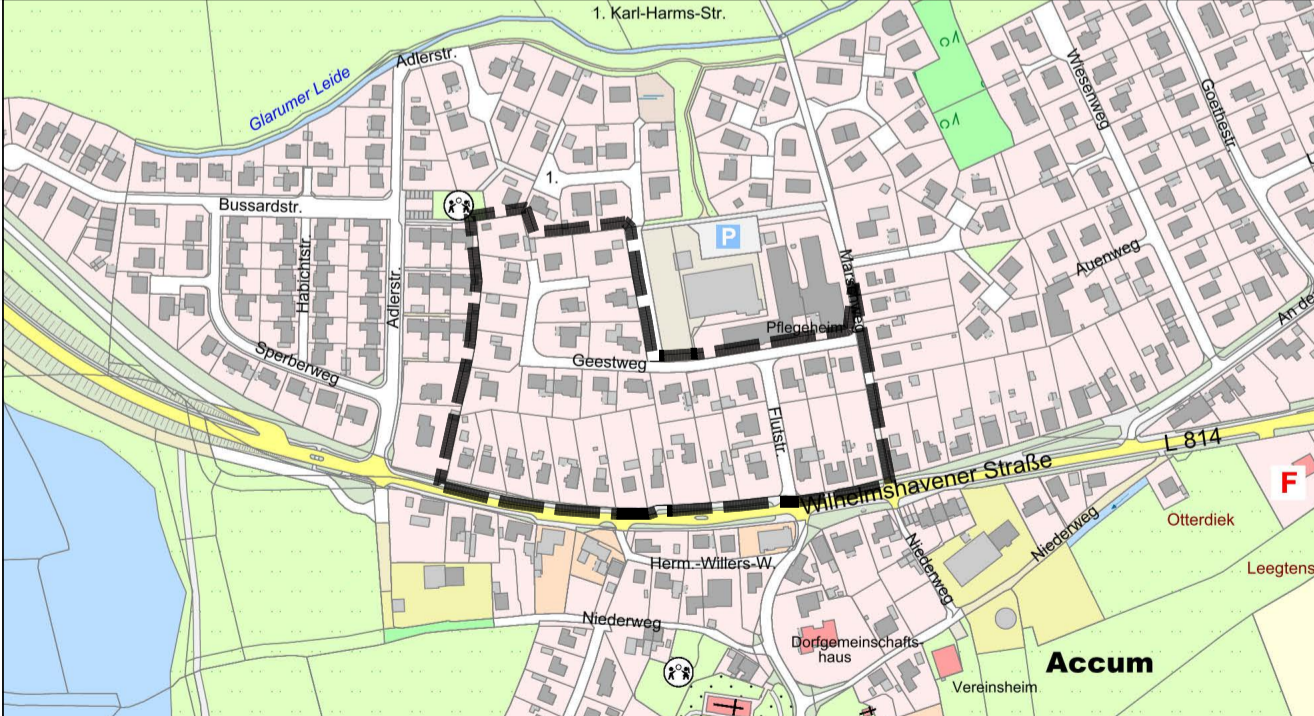
# Stadt Schortens



# Bebauungsplan Nr. S4

# "Accum/Geestweg" 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geo- und Vermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab:	Datum	Name
Gez.:	16.08.2022	A. Michael
Bearbeitet:	18.07.2024	TW



Osterstraße 144 B 26 506 Norden