

**Stadt Schortens, B-Plan Nr. 115 „Diekenkamp“,
Ausnutzungsschablonen:**

SO/WA₁: Geschosse III, GRZ = 0,4, GFZ = 1,2
Bauweise: abweichende Bauweise a1 für SO-Gebiet
offene Bauweise für WA₁ - Gebiet

WA₂: Geschosse II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,6
Einzel- und Doppelhäuser, abweichende Bauweise a2

1. Allgemeine Festsetzungen: (Fettdruck/Kasten: neue Formulierung des Textes)

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Spezialisierter Wohnbedarf für alte Menschen“ (SO, Festsetzung gem. § 2 (2) sind bauliche Anlagen für seniorengerechtes Wohnen (Altenwohnungen, betreutes Wohnen, Altenpflegeheim einschließlich ambulanter oder stationärer Pflegeeinrichtungen), Dienstleistungen, die primär den Nutzern des Sondergebietes dienen (Kiosk, Cafe, Bistro, Friseur, Körperpflege), Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie ergänzende Versorgungseinrichtungen (Wäscherei, Küche) allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Pflegepersonal zulässig.
- 1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA, gem. § 4 BauNVO `90 sind von den ausnahmsweise zulassungsfähigen Vorhaben (§ 4 (3) BauNVO`90) die der Ziffern 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und 3 (Anlagen für Verwaltungen) zulässig, die der Ziffern 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) unzulässig.
- 1.3 Die zulässige GRZ darf für versiegelnde Nutzungen (gem. § 19 (4) BauNVO 90) in allen Baugebieten um 50 % erhöht werden.

Die notwendigen Zufahrten von Hinterliegergrundstücken an der Menkestraße / Diekenweg sind in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasensteine, breittufiges Pflaster) mit einem Abflussbeiwert von 0,5 herzustellen.

Anmerkung: Die Herausnahme wird empfohlen.



- 1.4 Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise 1 (a1) für Baulängen über 50 m festgesetzt.
Innerhalb des WA 2-Gebietes (WA 2) wird die abweichende Bauweise 2 (a2) festgesetzt.
Danach darf die Baulänge für Einzelhäuser höchstens 17 m, für Doppelhäuser höchstens 23 m betragen. Bei der Ermittlung der Baulänge bleiben Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO 90) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO 90) sowie untergeordnete Bauteile i. S. von § 7 a NBauO unberücksichtigt.
- 1.5 Das oberste Geschoss muss im Dachgeschoss liegen.
- 1.6 Die Höhe Fußbodens im Erdgeschoss (Oberkante Rohfußboden) darf **50 cm**, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn – Mittelachse nicht übersteigen.
Die zulässigen Gebäudehöhen bzw. Firsthöhen betragen für 1-geschossige Gebäude 9,0 m,

für 2-geschossige Gebäude 11,0 m und für 3-geschossige Gebäude 14,50 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn – Mittelachse.

- 1.7 Innerhalb des WA-2 - Gebietes sind je Einzelhaus höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens $\boxed{2}$ Wohnungen zulässig.
- 1.8 Überdachte Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO 90) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO 90) sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen allgemein zulässig mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 3 m, gemessen vom äußeren Rand der Verkehrsfläche und zu Grün- und Pflanzeerhaltungsgebieten bis zu einem Abstand von 1 m.

1.9 Innerhalb des WA-2 – Gebietes beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücken von Einzelhäusern mindestens 500 m², von Doppelhäusern mindestens 600 m². Ausnahmsweise darf die Baugrundstücksgröße für Einzelhäuser auch 450 m² betragen.



Anmerkung: Die Herausnahme dieser Festsetzung wird empfohlen, da jetzt ein erheblicher Flächenanteil zugunsten öffentlicher Grünflächen (Wallheckenschutzflächen) der baulichen Nutzung entzogen wird.

2 . Naturschutzrechtliche Festsetzungen:

- 2.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Bäume und Sträucher gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gesetzlich geschützt. Schädigende Eingriffe in dieser Fläche, wie Versiegelungen, bauliche Nutzungen, Nutzung als Lagerfläche, Düngungen oder der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Für unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelschutzbereich ist die RAS LP 4 anzuwenden. Während der Bauphase sind die Flächen gegen Überfahren von Baufahrzeugen zu sichern (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB). **Für Arbeiten in angrenzenden Bereichen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Bauarbeiten) zu beachten. Abgängige Bäume und Sträucher sind auf die Beseitigung folgenden Vegetationsperiode nach zu pflanzen.**
- 2.2 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (Wallheckenschutzfläche) **sind als Naturrasen zu entwickeln. Der Boden ist entsprechend vorzubereiten und mit einer geeigneten Landschaftsrasen-Mischung einzusäen. Die jährliche Mahd ist nicht vor dem 31.08. durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren, die Flächen sind gehölzfrei zu halten. Eingriffsseitig ist die Fläche noch vor Beginn der Bauarbeiten mit einem Zaun zu sichern. Innerhalb der Flächen ist der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden untersagt, ebenso die gärtnerische Nutzung, Erdarbeiten oder Versiegelungen jeder Art. Für Arbeiten in angrenzenden Bereichen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Bauarbeiten) zu beachten. Auf den Wallhecken abgängige Bäume und Sträucher sind standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze nach zu pflanzen (Ausnahme: Gewässerräumstreifen).**
(Anmerkung: Entfallen sind die gärtnerische Nutzung und der Rückschnitt von Altbäumen zur Reduzierung des Schlagschattens.)
- 2.3 Auf den Baugrundstücken ist je Grundstück wenigstens ein Baum (Artenliste Bäume 1. Ordnung: Pyramiden Hainbuche (Carpinus betulus „Festigiata“), Baumhasel (Corylus

columna), Stieleiche (*Quercus robur*), Pflanzenqualität: *H, ewSt, 4xv. mDb, 18-20* oder ein Hochstamm-Obstbaum lokaler/regionaler oder heimischer Sorten) jeweils in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Für Hinterliegergrundstücke oder Baugrundstücke, die an keine Straßenfront angrenzen, kann der Standort frei gewählt werden).

- 2.4 Das Pflanzgebot ist unmittelbar in der nach Feststellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu realisieren. Dabei sind die DIN 18 916 und die DIN 18 919 zu beachten (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- 2.5 Die Anwuchspflege beträgt 1 Jahr, die Entwicklungspflege 3 Jahre nach Realisierung der Anpflanzung. Abgängige Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen (Fests. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3. **Örtliche Bauvorschriften (gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO):** Für alle Gebiete?
Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30 °.
Flachdächer sind zulässig bei Gebäuden mit gestaffelten Bauhöhen und als oberster flacher Abschluss geneigter Dächer oder als Teilfläche der gesamten Dachfläche des Hauptgebäudes.
Geringere Dachneigungswinkel (z. B. für ein Staffelgeschoss) sind in Kombination mit einem Flachdach oder mehreren Flachdächern zulässig.
Die örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO`90), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO`90) und untergeordnete Bauteile i. S. d. § 7b NBauO.
Befreiungen von diesen örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden.

Nachrichtliche Hinweise

1. – auf den Artenschutz:
Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken: Die Entfernung von Gehölzen, Schnittmaßnahmen an Gehölzen, Baumaßnahmenbeginn darf nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel erfolgen.
2. - auf das Nds. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG):
Im Plangebiet befinden sich Wallhecken. Sie sind gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG geschützt. Sie sind in historischen Dimensionen und als Ganzes herzustellen und zu erhalten. Pflegemaßnahmen und Einzelstammnutzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3. - auf die Satzung der Rüstringer Sielacht:
Entlang des Verbandsgewässers Nr. 51a, III. O. ist zu beiden Seiten ein Gewässerräumstreifen von 5,0 m, gemessen von der oberen Uferkante, freizuhalten. Innerhalb dieser Zone sind bauliche Anlagen jeder Art und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.
3. – auf die Fluglärmzone 2 des Fliegerhorstes Upjever:
Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Fluglärmzone 2 des Fliegerhorstes Upjever.

4. - auf die Wasserschutzgebietsverordnung des „Wasserwerkes Feldhausen“:
Das Plangebiet liegt im Bereich der Schutzzone III B des festgestellten Wasserschutzgebietes „Wasserwerk Feldhausen“. Im Zusammenhang mit den Wasserschutzgebieten bzw. Grundwasserschutzgebieten wird darauf hingewiesen, dass dort allgemein dem vorbeugenden Grundwasserschutz besondere Bedeutung beizumessen ist. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind.

4. – auf das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Friesland als Untere Denkmalschutzbehörde, Lindenallee 1, 26441 Jever oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege–, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. – auf mögliche Altlasten:
Nach Aktenlage befinden sich keine Altlasten oder Altablagerungen im oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten Befunde ergeben, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland, Lindenallee 1, 26441 Jever, zu informieren.