

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der Mischgebiete (MI1-3) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 + Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
3. In den Mischgebieten (MI1) gem. § 6 BauNVO sind innerhalb des Erdgeschosses Wohnnutzungen nur zu einem Anteil von maximal 50 % der Erdgeschossfläche und ausschließlich auf den den Straßen abgewandten Seiten zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
4. Innerhalb der Mischgebiete (MI3) gem. § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste von Schortens gem. § 1 Abs. 5 + 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Zentrenrelevante Sortimente:

Sanitätswaren, lebende Tiere, Zooartikel, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Elektrokleingeräte, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Elektrogroßgeräte, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Foto-geräte, Videokameras, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/ Kinderartikel

Innerhalb der Mischgebiete (MI3) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm zulässig.

5. Das Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung eines nicht wesentlich störenden Lebensmittelmarktes mit branchentypischem Sortiment. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig.
6. In den Mischgebieten (MI1) können gem. § 16 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen von den festgesetzten Grundflächenzahlen bis zu 0,7 zugelassen werden, wenn dies städtebauliche Gründe erfordern.
7. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 70 gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße

Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) First: obere Firstkante

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten.

8. In der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind bauliche Anlagen mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung (NBauO).
9. Im Bereich der festgesetzten Baulinien ist gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis max. 2,00 m Tiefe auf einer Einzellänge bis zu max. 8,00 m zulässig.
10. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche sind Stellplatzanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von $\geq 150,00$ qm, die einem Vorhaben dienen, gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Selbständige Stellplatzanlagen und Garagen sind grundsätzlich in diesem Bereich ausgeschlossen.
11. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI1-3) sind Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen nach folgenden Maßgaben zu gliedern:
 - Auf Grundstücken mit 5 und mehr Stellplätzen ist je angefangener 5 Einstellplätze ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16,0 bis 18,0 cm zu pflanzen.
 - Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu pflanzen, d.h. nach jedem 5. Stellplatz ist ein Pflanzbeet in der Größe eines Stellplatzes anzulegen.

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) sind innerhalb der Stellplatzanlage mindestens 12 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16,0 bis 18,0 cm anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

12. Innerhalb der in den Mischgebieten (MI1) im Bereich der Soestestraße festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind heimische und standortgerechte Laubbaum- und Strauchgehölze anzupflanzen. Die festgesetzte Fläche entlang der Soestestraße darf für 2 Zufahrten bis zu einer Breite von jeweils 2,50 m unterbrochen werden.

Innerhalb der im Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Pflanzbeet anzulegen und mit niedrigen Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen bzw. als Rasen anzulegen. Je 12,00 m Pflanzbeetlänge ist durchschnittlich eine Eiche zu pflanzen bzw. die vorhandene Eiche zu erhalten. Das Pflanzbeet darf für eine Grundstückszufahrt von bis zu 12,00 m Breite unterbrochen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

13. 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. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

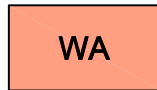
1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 "Menkestraße" identisch. Ausgenommen hiervon ist der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für einen "Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 "Oldenburger Straße" und Nr. 70 "Menkestraße" der Stadt Schortens (siehe Übersichtskarte).
2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptgebäude mit einer Mindestdachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Gebäudeteile sowie für Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
3. Für die Dacheindeckungen sind unglaiserte Tonziegel oder Betondachsteine mit gewellter Oberfläche in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit/dunkelgrau zu verwenden.
4. Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem oder rotblau-buntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/oder in Putzbauweise herzustellen. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) zulässig.
5. Gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 befindet sich in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone) des Wasserwerkes Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde zustimmen.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Die hier geltenden Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen.
6. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 gelten für Teilbereiche die Bestimmungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften der Stadt Schortens vom 05.05.2011.
7. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 werden die Bebauungspläne Nr. 1 "Papenmoorland", Nr. 4 "Jadestraße" und Nr. 38 "Oldenburger Straße" in Teilbereichen überlagert und außer Kraft gesetzt.
8. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)



Mischgebiet (MI)



Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO Lebensmittelmarkt)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6



zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8

VK: 1.200 qm maximal zulässige Verkaufsfläche

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III

II - III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z. B. II-III

min. TH ≥ 6,0 m zulässige Mindesttraufhöhe, z. B. ≥ 6,0 m, Höhenbezugspunkte, s. textl. Festsetzung

TH ≤ 9,0 m

zulässige Maximaltraufhöhe, z. B. ≤ 9,0 m, Höhenbezugspunkte, s. textl. Festsetzung

FH ≤ 15,0 m

zulässige Maximalfirsthöhe, z. B. ≤ 15,0 m, Höhenbezugspunkte, s. textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise (o)

g

geschlossene Bauweise (g)

a

abweichende Bauweise (a), s. textl. Festsetzung

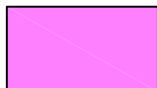


Baulinie, s. textl. Festsetzung



Baugrenze

4. Flächen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:

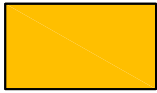


Post



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Nutzung s. Planeintrag

5. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



Öffentliche Parkfläche

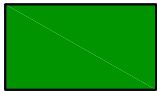


Fuß- und Radweg



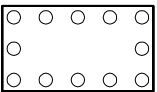
Bereich ohne Einfahrten bzw. ohne Ein- und Ausfahrten, s. Planeintrag

6. Grünflächen



private Grünfläche

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



Erhaltung von Einzelbäumen

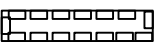
8. Sonstige Planzeichen



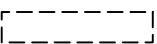
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung:



Gemeinschaftsstellplätze



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger: breite Flächen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Leitungsträger: schmale Flächen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

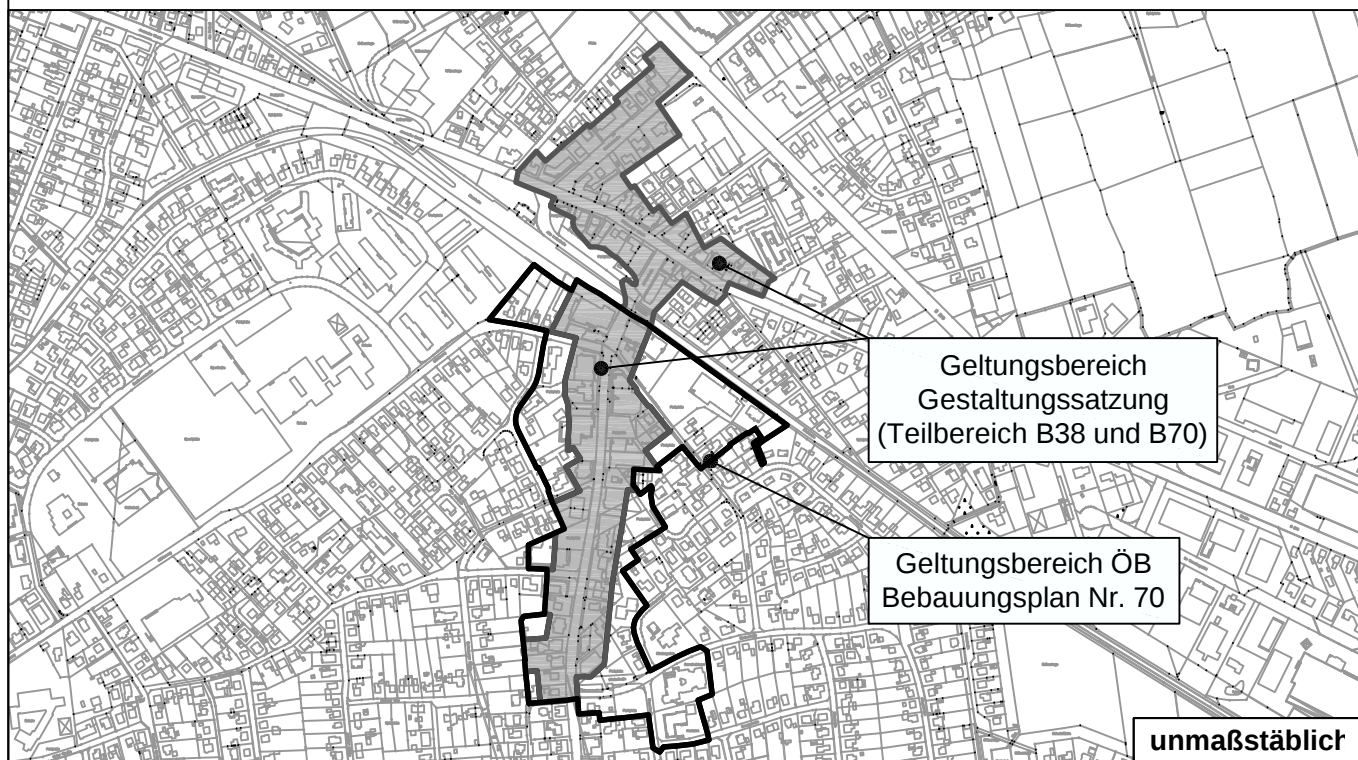


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



besonders gekennzeichnete Bereich zum Ausschluss von Stellplätzen, s. textl. Festsetzung

Übersichtskarte Geltungsbereiche B-Plan Nr. 70 und Gestaltungssatzung (Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 38 "Oldenburger Straße" und Nr. 70 "Menkestraße")



Übersichtskarte Geltungsbereiche B-Plan Nr. 70 und zentraler Versorgungsbereich

