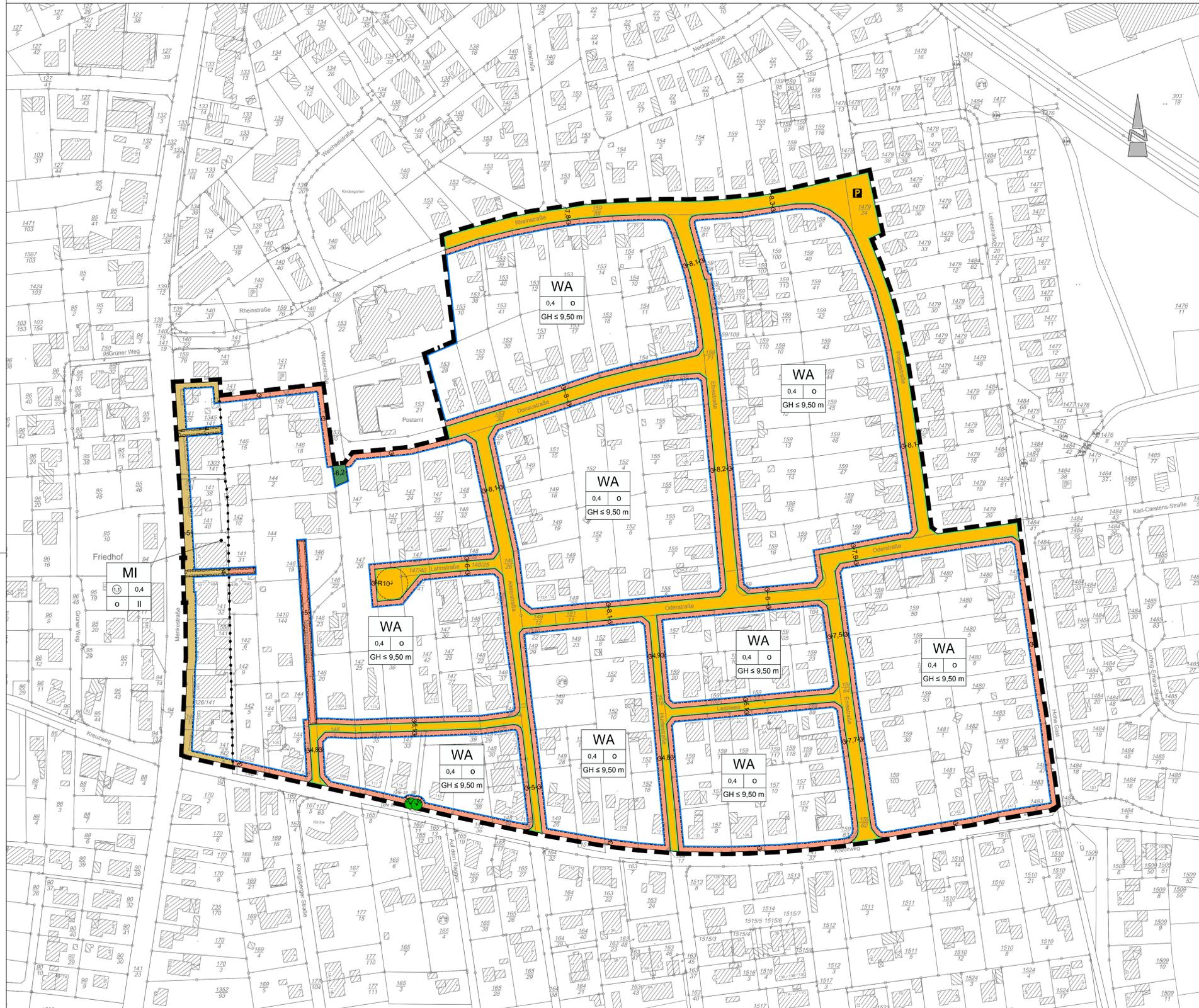


# Stadt Schortens

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

### "Papenmoorland"



#### Textliche Festsetzungen

- Innhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innhalb des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemeinen 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.
- Innhalb des Mischgebietes (MI) 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, Apotheke/waren, Schnittblumen, Papier-/Schreibwaren, Zeitschriften  
**Zentrenrelevante Sortimente:**  
 Sanitätswaren, lebende Tiere, Zoartikel, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Elektrogeräte, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Elektroprüfgeräte, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Fotografie, Videokameras, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/Kinderartikel
- Innhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
 Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: Obere Gebäudekante  
 Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsstraße
- Innhalb 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.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. 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 Baufirmung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

#### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzbohlenasammlungen, Schalen 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 nach § 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Altlastbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich in der Schutzzone III A (weitere Schutzzone) des Wasserwerkes Fekhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Aufgaben der Wasserschutzkommission entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Zudem befinden sich im Plangebiet Grundwasserstellen des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWK), Betriebsstelle Brake-Oldenburg. Diese dürfen nicht überpumpt werden und die Erreichbarkeit der Grundwasserstellen ist sicherzustellen.
- Es gilt die BauNVO von 1990.

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Schortens die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Papenmoorland" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

Schortens, ..... (Siegel)  
 Bürgermeister

#### VERFAHRENSVERMERKE

**PLANURLAGEN**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 Maßstab: 1:1000



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Varel, den ..... (Siegel) ..... Katasteramt Varel  
 (Unterschrift)

**PLANVERFASSER**  
 Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.  
 Rastede, ..... Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Papenmoorland" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Schortens, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Papenmoorland" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Papenmoorland" hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.

Schortens, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Rat der Stadt Schortens hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Papenmoorland" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Schortens, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**  
 Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Papenmoorland" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Papenmoorland" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Schortens, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**  
 Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Papenmoorland" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Papenmoorland" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**  
 Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Papenmoorland" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - MI Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
  - II Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 1,1
  - Hochmaßzahl der Vollgeschosse, z. B. II
  - GH ≤ 9,50 m Gebäudehöhe (GH) ≤ 9,50 m, siehe textl. Festsetzung
- Bauweise, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - zu erhaltende Einzelbäume
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

## Stadt Schortens

### Landkreis Friesland

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Papenmoorland"

