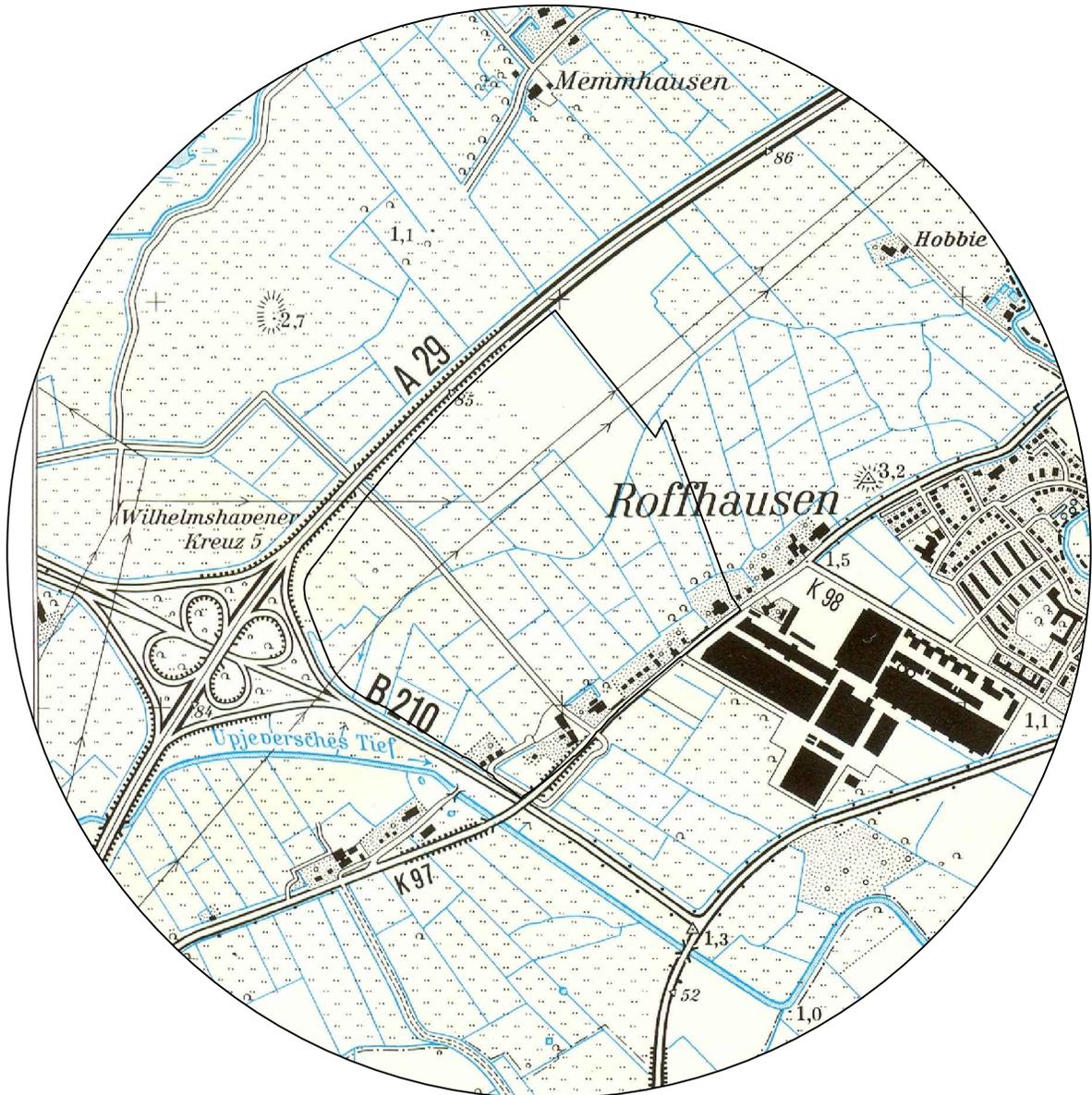


Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 124 "JadeWeserPark"

Räumlicher Geltungsbereich
unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach

Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

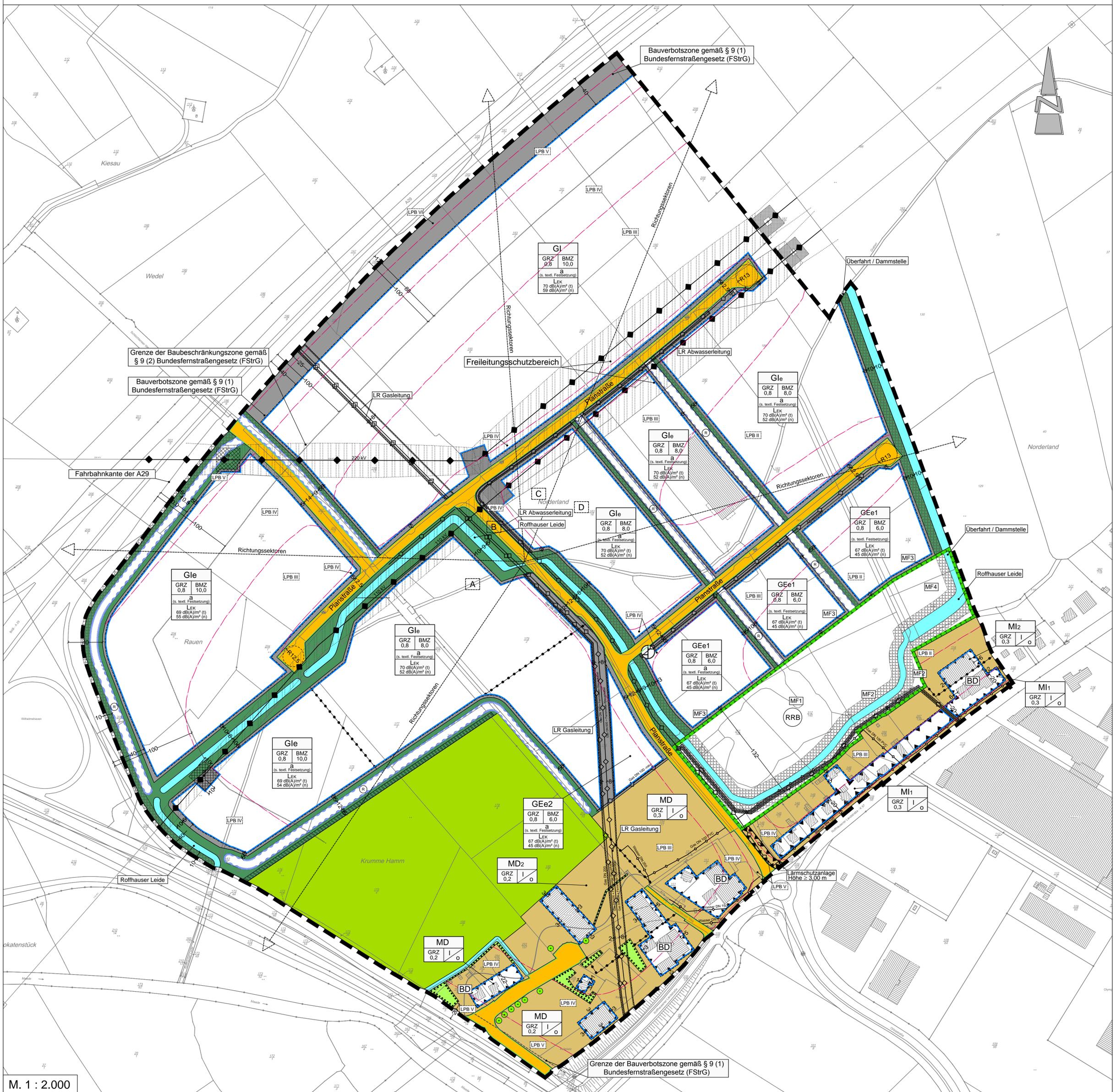
Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 124 "JadeWeserPark"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiete



Mischgebiete



Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen



Industriegebiete mit Nutzungseinschränkungen

2. Maß der baulichen Nutzung

BMZ 10,0 zulässige Baumassenzahl (BMZ), z.B. 10,0

GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

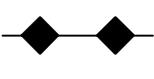


Straßenbegrenzungslinie



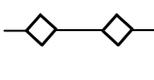
Straßenverkehrsfläche

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



oberirdisch

hier: Hochspannungsfreileitungen 110 kV und 220 kV (E.ON Netz GmbH)



unterirdisch

hier: Gas DN 100 + Fernmelde-/Steuerkabel und Gas DN 600 + Fernmelde-/Steuerkabel

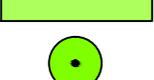
6. Grünflächen



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen

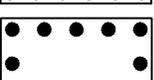


Erhaltung von Einzelbäumen

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

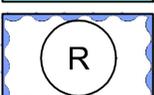


Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

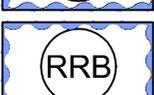
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen, Gewässer II. und III. Ordnung



Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Rückhaltegräben



Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Regenrückhaltebecken

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

10. Regelungen für den Denkmalschutz



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
hier: Bodendenkmäler (Wurten)



Bodendenkmal (historische Deichlinie)

11. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zu Gunsten der Leitungsträger

LEK 64 dB (A) tags
LEK 55 dB (A) nachts

Emissionskontingente (LEK), Tag- und Nachtwerte



Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691



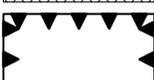
Freileitungsschutzbereiche der 220 kV und 110 kV Leitungen



10,00 m Schutzstreifen um die Maststandorte der Hochspannungsfreileitungen



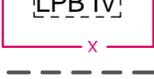
Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, hier: Lärmschutzanlage



Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, vgl. Lärmgutachten



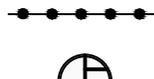
Anbauverbotszone von 20,00 m entlang der B 210 gem. § 9 (1) FStrG



Anbaubeschränkungszone von 100,00 m entlang der A 29 gem. § 9 (2) FStrG



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



geplante Pumpstation - Abwasser-

12. Darstellung



Gewässerräumstreifen (10 m zum Regenrückhaltegraben und zur Rofhauser Leide im Bereich der BAB 29 und B 210)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der Mischgebiete (MI1&MI2) gem. § 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD2) gem. § 5 BauNVO sowie des festgesetzten Mischgebietes (MI2) gem. § 6 BauNVO sind Wohnungen und Wohngebäude gem. § 5 (2) Nr.1 und 3 BauNVO und § 6 (2) Nr.1 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 5 (2) Nr. 5 BauNVO und § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. (§1(5) BauNVO)
4. Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO, der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO, der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sowie der festgesetzten Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den folgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie nicht zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens gem. § 1 (5+6) i.V.m. § 1(9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Papier-/ Schreibwaren und 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, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/ Kinderartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper, Möbel, Küchen, Büromöbel, Antiquitäten, Matratzen, Bettwaren, Heimtextilien, Gardinen/ Zubehör, Bettwäsche, Pflanzen/ -zubehör, Pflege-, Düngemittel, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Holz, Bauelemente, Campingartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf, Reitsportartikel, Antennen, Satellitenanlagen, Sportgroßgeräte, Auto-/ Motorradzubehör, Fahrräder, Fahrradzubehör, Arbeitsbekleidung, Tiernahrung, Tierpflegemittel

Innerhalb der Dorfgebiete (MD), der Mischgebiete (MI), der Gewerbegebiete (GE) sowie der Industriegebiete (GI) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis maximal 15% der Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m² zulässig.

5. Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1 und GEe2) gem. § 8 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
6. Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete (GI + GI_e) gem. § 9 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
7. Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 und 2) gem. § 8 BauNVO und der Industriegebiete (GI + GI_e) gem. § 9 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (L_{EK}) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende GesamtImmissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Innerhalb der festgesetzten Richtungssektoren A - D nach DIN 45691 lassen sich die je Baugebiet festgesetzte Emissionskontingente (L_{EK}) um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente ($L_{EK,zus,k}$) erhöhen.

Richtungssektor	Zusatzkontingent ($L_{EK,zus,k}$) in dB	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	7	5
B	8	6
C	5	2
D	6	5

Maß der baulichen Nutzung

8. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV und 220 kV-Leitung ist mit dem Leitungsträger (E.ON Netz GmbH) abzustimmen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

9. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
10. Innerhalb der festgesetzten Dorf- (MD) und Mischgebiete (MI) darf die gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für die Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ausnahmsweise gem. § 31 (1) BauGB überschritten werden.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11. Die gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gehölzfrei zu halten und als besondere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 124 als halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte zu entwickeln.
12. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF1- 4) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 124 folgende Maßnahmen durchzuführen:
- In den Flächen (MF1) sind die für die Oberflächenentwässerung notwendigen Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen.
 - Die Gewässerräumstreifen (MF2) sind als halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
 - Innerhalb des nördlichen Gewässerräumstreifens entlang der Roffhauser Leide ist ein Unterhaltungsweg ausschließlich aus wasserdurchlässigem Material (z. B. Schotterbauweise) zu erstellen (zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht zugelassen).
 - Entlang der nördlichen Grenze sind auf einer Breite von 5,00 m standortgerechte Gehölzpflanzungen als Baum-Strauch-Hecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten (MF3).

Vorgeschlagene Pflanzenarten:

Bäume: Spitz-Ahorn, Schwarz-Erle, Birke, Hain-Buche, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Eberesche

Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Schwarze Johannesbeere,

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

- Die übrigen Flächen (MF4) sind als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln.

13. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 124 folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlage von standortgerechten heimischen Strauchpflanzungen

Vorgeschlagene Pflanzenarten:

Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Schwarze Johannesbeere,

Qualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

14. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Dies gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume.
15. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen mit der Bezeichnung "Planstraßen" ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 500 m² versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr.124 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzenarten: Esche, Spitz-Ahorn, Winter-Linde

Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

16. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - a) Beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen sind für schutzbedürftige Räume innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV, gem. DIN 4109, Tab. 8, die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich III: $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
 $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume
Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
 $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume
Lärmpegelbereich V: $R'_{w,res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
 $R'_{w,res} = 40$ dB für Büroräume
 - b) Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) sind auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen.
 - c) Die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder eine Innenbelüftung ist sicherzustellen.
17. Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen im Bereich des Flurstückes 148/3 ist im gekennzeichneten Bereich als besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB eine mindestens 3,00 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten.
18. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Die Baufeldfreimachung und ein möglicher Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit (also nicht im Zeitraum zwischen 01. März und 30. Juni) durchzuführen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 56, 97 und 98 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 "JadeWeserPark" identisch.
2. Innerhalb der Verkehrsräume sowie der Gewerbegrundstücke sind nur direkt strahlende Leuchten ohne leuchtende Seitenteile in horizontaler Montageposition zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Blenden, Filter, geringe Lichtstärke) unzulässige Lichteinwirkungen vermieden werden.
3. Auf Mastwerbeanlagen (Pylone) anzubringende Werbetafeln sind in selbstleuchtender Art zulässig, wenn die Vorgaben der "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund-/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss vom 13.09.2012 (sogen. Licht- Richtlinie) eingehalten werden.
4. Die Lichtstrahlung beleuchteter Werbeanlagen ist nur in Richtung der von Südosten abgewandten Seiten zulässig.
5. Bei einer Werbeanlage am Pylon ist ein Wechsel der Farbe oder der Leuchtstärke während des Betriebes sowie sogen. Lauflichter oder drehende Werbetafeln nicht zulässig; weitere Leuchtmittel sind am Pylon ab einer Höhe von 5,00 m unzulässig.
6. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 NBauO mit einem Bußgeld geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 124 befinden sich eine Wurt und der Rest einer früheren Deichlinie, die als Bodendenkmäler gem. § 4 NDSchG den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 124 verläuft die Roffhauser Leide, das Verbandsgewässer Nr. 45 (Gewässer II. Ordn.) der Sielacht Rüstringen, dessen Gewässerverlauf im Rahmen der Entwicklung des JadeWeserParks umgelegt wird. Entsprechend der Satzung der Rüstringer Sielacht ist beidseitig des Gewässers II. Ordnung ein 10,00 m breiter 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.
3. Nach § 9 (1) FStrG "Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen" sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung von 40 m bei Bundesautobahnen und in einer Entfernung von 20 m bei Bundesfernstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig (Anbauverbotszone). Im übrigen sind in einer Entfernung von 100 m zur Bundesautobahn und in einer Entfernung von 40 m zu Bundesstraßen die weiteren Beschränkungen nach § 9 (2) FStrG (Anbaubeschränkungszone) bei der Errichtung baulicher Anlagen zu beachten. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Errichtung von Werbeanlagen als Nebenanlagen und als eigenständige Hauptnutzung innerhalb der Baubeschränkungszone ist gem § 9 (6) FStrG unzulässig bzw. bedarf der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr- Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-Gb.OL).
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 liegt im Bereich 1,5 km bis 4,0 km-Radius des genehmigten Instrumentenan- und -abflugverfahrens am Verkehrslandeplatz Mariensiel. Innerhalb dieses Bereiches sind grundsätzlich Bauwerkshöhen von bis zu 30 m über NN zulässig. Höhere Bauwerke bedürfen einer Zustimmung durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Oldenburg, -Luftaufsichtsbehörde-, Kaiserstraße 27 in 26122 Oldenburg.
5. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich zwei Zufahrten/Dammstellen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu Unterhaltungszwecken angelegt wurden. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 124 übernommen.

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 dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, 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 (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 schädliche Bodenveränderungen gem. BBodSchG zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat entsprechend der Auswertung vorhandener alliierter Luftbilder eine Bombardierung stattgefunden. Im Rahmen von Kampfmittelsondierungen (August 2006) zeigten die untersuchten Verdachtsbereiche keine Bombenblindgänger oder sonstige Überreste von Kampfmitteln. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Kampfmittel auftreten, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover umgehend zu benachrichtigen.
4. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV und 220 kV-Leitungen sind alle Baumaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (E.ON Netz GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105/10.97 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.
5. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 124 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Ersatzflächen der Naturschutzstiftung Region Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven kompensiert.
6. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der BAB 29 ausgehenden Emissionen.
7. Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Abs.1 FStrG der Bundesautobahn A 29 ist ein 13 m breiter Regenwasserrückhaltegraben geplant. Der vorhandene Autobahnseitengraben auf dem Grundstück des BAB Geländes soll hierfür verfüllt werden. Das auf der Bundesautobahn A 29 und der zugehörigen Tangente anfallende Oberflächenwasser kann schadlos und unentgeltlich in den geplanten Regenwasserrückhaltegraben abgeführt werden.
8. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel. Wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr an den Genehmigungsverfahren Verfahren zu beteiligen.
9. Die angegebenen DIN-Vorschriften können bei der Stadt Schortens eingesehen werden.