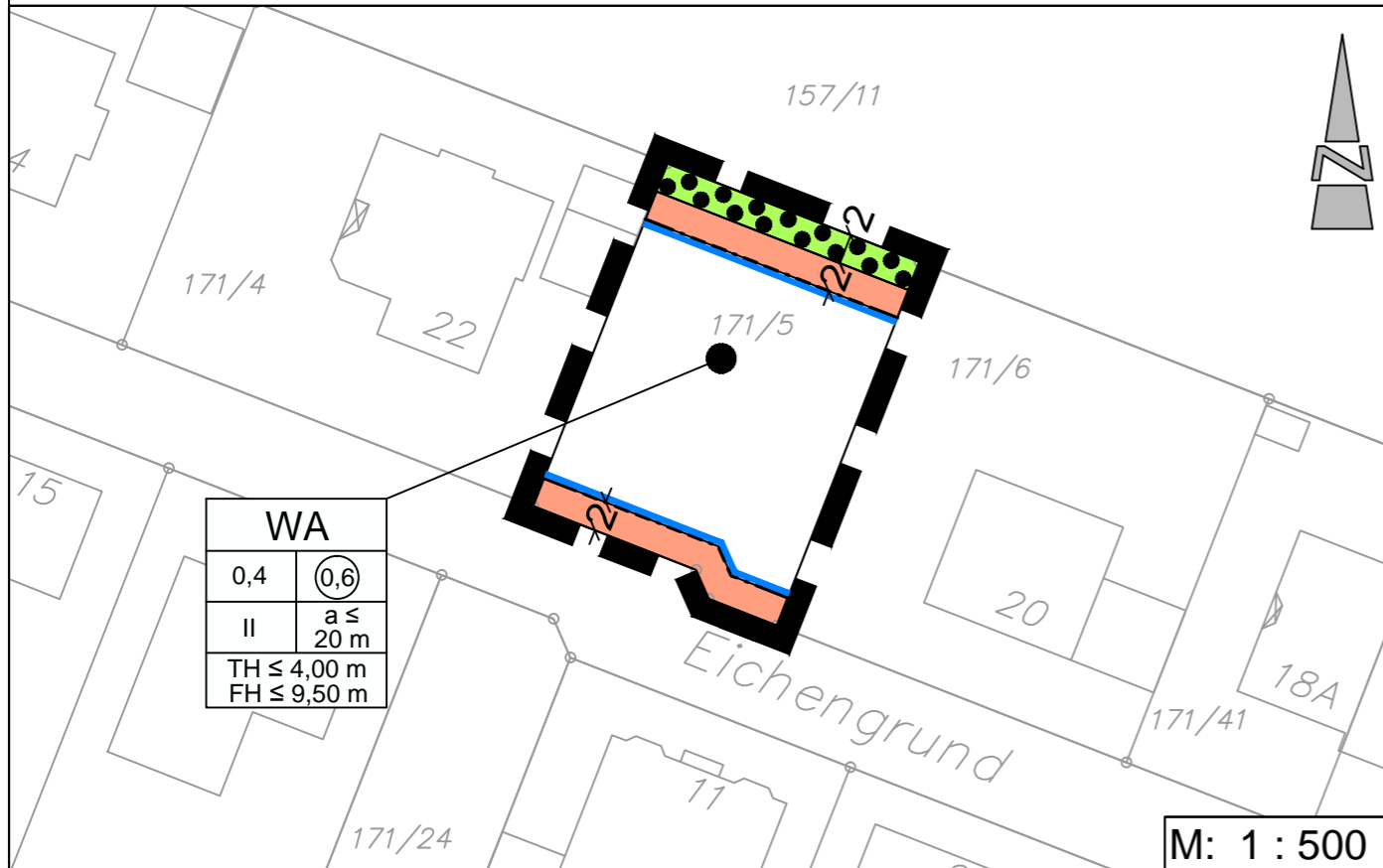


# Stadt Schortens

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 103 "Jeversche Straße / Siebetshaus"



M: 1 : 500

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:  
 a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
 b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante  
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante Erschließungsstraßenmitte.

- In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 überein.

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind nur Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO), Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- 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 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 Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzzoneverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde zustimmen.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen, beschließt der Rat der Stadt Schortens die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Jeversche Straße / Siebetshaus" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften.

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

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 23.01.2017 .....  
 Dipl. Ing. O. Mosebach  
 (Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Planungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 16.10.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Jeversche Straße / Siebetshaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 14.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schortens, .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am 05.04.2016 nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Jeversche Straße / Siebetshaus" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 14.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Jeversche Straße / Siebetshaus" hat mit Begründung vom 23.05.2016 bis zum 22.06.2016 öffentlich ausgelegen.

Schortens, .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Jeversche Straße / Siebetshaus" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 08.12.2016 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Schortens, .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Jeversche Straße / Siebetshaus" ist gem. § 10 (3) BauGB am 31.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Jeversche Straße / Siebetshaus" ist damit am 31.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

Schortens, .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Jeversche Straße / Siebetshaus" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Jeversche Straße / Siebetshaus" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, .....  
 .....  
 Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 500,  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung  
 Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenden Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 (3) NVerMG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2014). 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.

Westerstede, 25.01.2017  
 .....  
 ÖbVI Dirk Menger als Abwickler  
 des ÖbVI Jannes Vredenburg a. D. (Siegel)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet (WA)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 TH ≤ 4,00 m Traufhöhe (TH) ≤ 4,00 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzungen  
 FH ≤ 9,50 m Firsthöhe (FH) ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzungen

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

a ≤ 20 m abweichende Bauweise, Gebäudelänge ≤ 20,00 m, siehe textl. Festsetzungen

Baugrenze

#### 4. Grünflächen

private Grünfläche

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

#### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

# Stadt Schortens

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 "Jeversche Straße / Siebetshaus" gem. § 13a BauGB

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
 Entwicklungs- und Projektmanagement  
 Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 9116-30 Fax 9116-40

