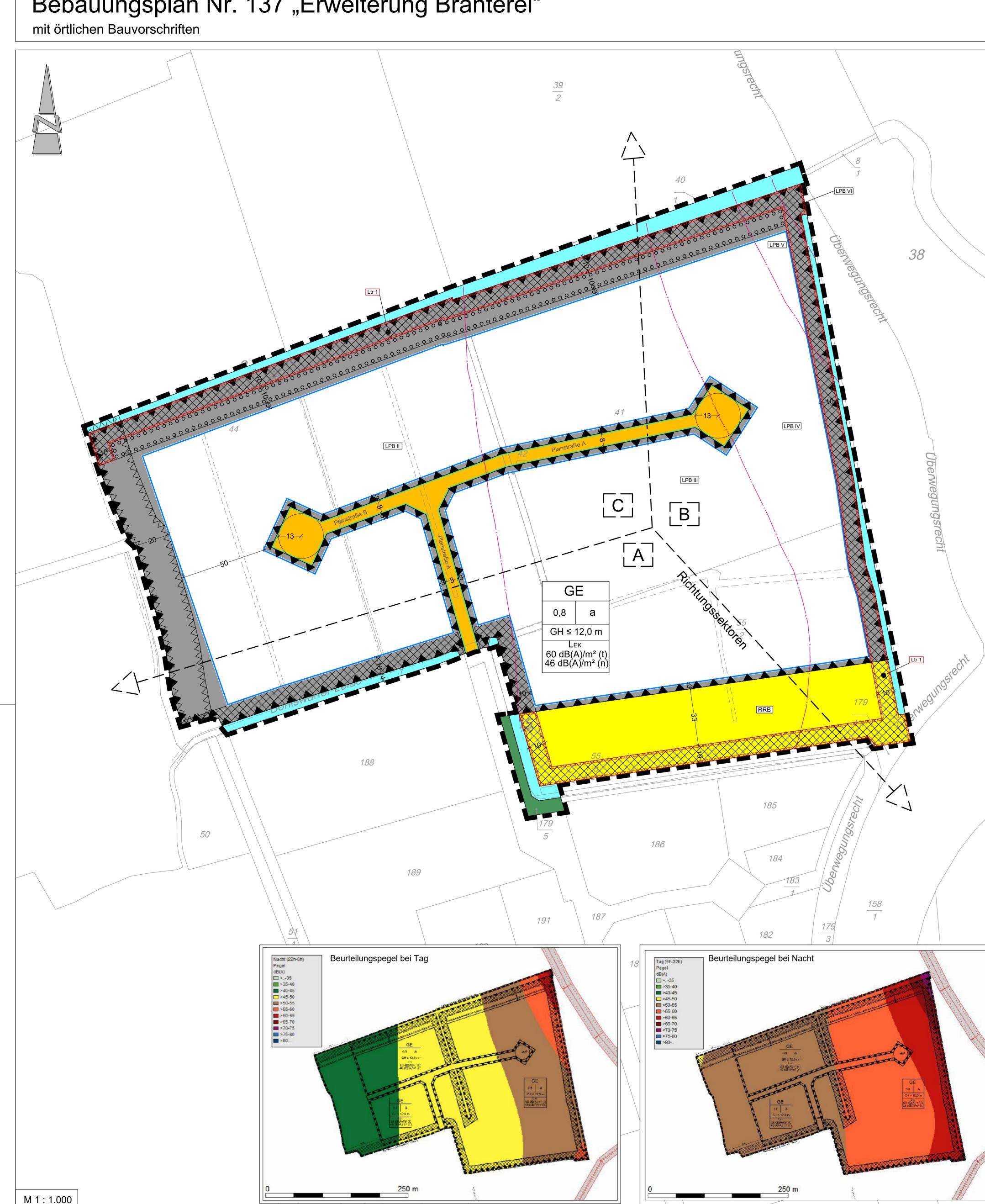
# Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 137 "Erweiterung Branterei"



### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Fläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A-C nach DIN 45691 werden folgende Zusatzkontingente festgesetzt:

Bezeichnung

Folgende UTM-Koordinaten (WGS84 - UTM Zone 32U) dienen der Definition der Richtungssektoren

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste von Schortens gem. § 1 (5) und (6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

(Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekenwaren, Nahrungs-/Genussmittel, inkl. Getränke und Tabakwaren, Reformwaren, Papier-/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel- Tiernahrung und Tierpflegemittel

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

- Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafés als Annex für im Plangebiet ansässige produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe gem. § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, solange diese in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang zum Betrieb stehen und die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerkes. (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO)
- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO ist die Errichtungen von Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen jeglicher Art, einschließlich der dazugehörigen Solarmodule und baulichen Anlagen (z. B. Betriebs- und Transformatorengebäude) nicht zulässig. Nicht zulässig sind sie auch an oder auf Gebäuden oder baulichen Anlagen, deren Errichtung vorrangig zu Zwecken der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie erfolgt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbreiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Obere Dachkante

Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH):

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

- Geringsfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,0 m sind zulässig. Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf eine Höhe von 50 cm über der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke, die an zwei oder mehr öffentliche Verkehrsflächen (unterschiedliche Straßen) angrenzen. Hier gilt die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugspunkt, zu der das Gebäude auf dem Grundstück seinen Haupteingang aufweist.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass bauliche Anlagen mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind. Die Grenzabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung (NBauO).
- Innerhalb der südlich gelegenen gem. 9 (1) Nr. 16 a) festgesetzten Wasserfläche ist eine Verrohrung des Gewässers gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB von 5 m Breite zulässig.
- 10. Es werden die Flächen für den Gewässerräumstreifen überlagernd mit einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 13 und 21 mit folgendem Leitungsrecht
- Ltr 1: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schortens in einer Breite von 10 m von der zentralen nördlichen und östlichen Wasserfläche aus. Innerhalb des Ltr 1 ist jegliche Bebauung sowie die Pflanzung von Bäumen sowie Bebauung ausgeschlossen. Die Lagerung von Bodenaushub aus der
- 11. In den mit LPB II bis LPB VI (Lärmpegelbereich II bis VI) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen im Bestand, die einem Neubau gleichkommen, für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (R'w, res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung,

Lärmpegelbereich II: erf. R'w,res = 30 dB Büroräume u. ähnliches:

<u>-ärmpegelbereich III:</u> Büroräume u. ähnliches: ₋ärmpegelbereich IV

erf. R'w,res = 30 dB erf. R'w,res = 35 dB Büroräume u. ähnliches

<u>-ärmpegelbereich V:</u> Büroräume u. ähnliches:

erf. R'w,res = 40 dB Lärmpegelbereich VI:

erf. R'w,res = 45 dB Büroräume u. ähnliches: Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer

Beurteilungspegel angenommen werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereiches um eine Stufe.

# HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar Sollten Bäume mit einer potenziellen Quartiereignung betroffen sein, sind diese vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf einen Besatz zu überprüfen (Endoskopie) und die Untere Naturschutzbehörde zu
- 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, Panzerfäuste Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet III A des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI, I.S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI, I.S. 1802) geändert worden ist anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Stadt Schortens in der Sitzung am ...... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der

Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

**VERFAHRENSVERMERKE** 

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1.000

Auszug aus den Geobasisdaten des Amts für regionale Landesentwicklung

Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Weser- Ems,

DIE PLANUNTERLAGE STELLT DEN STAND DES FLURBEREINIGUNGSVERFAHRENS SCHORTENS-

Die Flurstückeinteilung ist vorläufig und hat noch keine Rechtskraft erlangt. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist

Oldenburg, .

Amt für regionale Landesentwicklung

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom

Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner ausgearbeitet.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** 

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ...... .... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ... ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgermeister

Bürgermeister

Unterschrift

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am ....... . nach Erörterung des Bebauungsplanes Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung und auf der Gemeindehomepage bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ...... bis zum ..... öffentlich ausgelegen und war im Internet

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Schortens hat den Bebauungsplan Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ...... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8)

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 (3) BauGB am .. ...... im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Schortens, ...

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, .....

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG** 

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Bürgermeister

- 9. Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBI. S. 578),
- 10. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBauO)

Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zulässig.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften identisch.

Wand- und Dachbaustoffe mit Metall oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig, wenn sie dauerhaft glänzen.

3. Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. 4. Je Betrieb sind höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage

Verkehrseinrichtungen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.

- Freistehende Werbeanlagen sind nur im Einfahrtsbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und
- 6. Werbeanlagen dürfen die Traufe bzw. den Ortgang nicht überragen. In den Gewerbegebieten dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 4,0 m über Boden und eine maximale Größe von 2,70 m Höhe und x 3,70 m Breite (Euronorm) nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie z. B. Klappschilder, Transparente, Wimpelbänder und Wimpelketten, etc. sind nicht zulässig.

8. Leuchtanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht blenden sowie Verkehrszeichen und

9. Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, werden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **PLANZEICHENERKLÄRUNG**

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

GH ≤ 12,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH), z.B. 12,0 m GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8

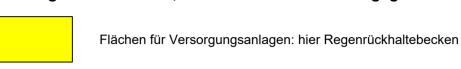
3. Bauweise, Baugrenzen abweichende Bauweise

nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

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



und sonstigen Bepflanzungen

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern

zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-

8. Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen

Immissionsschutzgesetzes Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Jmgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen (Ltr 1)

Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III

Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691

# **Stadt Schortens** Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 137 "Erweiterung Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

Diekmann • Mosebach & Partner Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement



16.01.2023