

Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet Heidmühle" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

28.06.2012

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. 35 "Gewerbegebiet Heidmühle" mit örtlichen Bauvorschriften



Planungsunterlage

Gemarkung Schortens Flur 18, 20, 26 u. 27
 Bestands- und Bebauungsplan
 Bearbeitungsland Februar 2012
 abgeleitet aus der
 Flächennutzungsplanung der
 Gemeinde Schortens
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. James Wiedenberg
 26441 Never - Milchstraße 7a
 Die Grunddarstellung der Umrisse der
 Flächen ist nur eine schematische Darstellung.
 Die Verhältnisse sind nicht maßstabgetreu.
 [Unterschrift des Verfassers
 sind nicht eingezeichnet.]

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- Gewerbegebiet (GE)
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
- eingeschränktes Industriegebiet (Gle)
- Sondergebiet Fachmarktzentrum (SO Fachmarktzentrum)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
- zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8
- zulässige Baumassenzahl (BMZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
- OKG ≤ 10,0 m Gebäudeoberkante als Höchstmaß, z. B. 10,0 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise (o)
- a abweichende Bauweise (a), s. textl. Festsetzung
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

6. 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
- Anpflanzung von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Leitungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand

M 1 : 5.000

Stadt Schortens
Landkreis Friesland

Vorentwurf

11.06.2012

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
 Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



28.06.2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO 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. Innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI und MI 2) gem. § 6 BauNVO, der Gewerbegebiete (GE) und der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO und der eingeschränkten Industriegebiete (Gle) gem. § 9 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:

Sanitärwaren, 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

4. Innerhalb der Mischgebiete 2 (MI 2) gem. § 6 BauNVO, der Gewerbegebiete (GE) und der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO und der eingeschränkten Industriegebiete (Gle) gem. § 9 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafés als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Vorhaben sich der Betriebsgröße anpassen. Sie dürfen nur als unselbständiger Betrieb geführt werden und eine Größe von 10% der Betriebsgröße (maximal 150 m²) nicht überschreiten.
5. Im Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO unzulässig.
6. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sind unzulässig.
7. Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle) sind Betriebe mit Anlagen nicht zulässig, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen (Genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne von § 4 BImSchG), wenn für die Anlagen das Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG durchgeführt wird.
8. Innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) gem. § 9 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fachmarktzentrum" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten dürfen eine Fläche von 900 m² nicht überschreiten. Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, Nachtclubs, Sexshops etc. mit überwiegend sexuellem Charakter sind unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fachmarktzentrum" ist eine maximale Verkaufsfläche von 9.000 m² zulässig. Innerhalb des Sondergebietes "Fachmarktzentrum" sind von diesen 9.000 m² Verkaufsfläche maximal 3.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente der Sortimentsliste von Schortens zulässig.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Zentrenrelevante Sortimente:

Sanitärwaren, 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

10. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Oberkante des Gebäudes (OKG)
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäude- teile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf eine Höhe von 50 cm über der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

11. 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).
12. 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. 35 "Gewerbegebiet Heidmühle" identisch.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
3. Zulässig sind je Betrieb höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage. Darüber hinaus sind bis zu drei ortsfeste Fahnen zulässig.
4. Werbeanlagen, die in die freie Landschaft einwirken, sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig im Einfahrtbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche.
5. Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen die Traufe bzw. den Ortgang nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen eine Höhe von 4 m über Boden und eine maximale Werbefläche von 6 m² nicht überschreiten.
6. An der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten, ihre Länge darf in der Summe nicht mehr als 25 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
7. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, Wimpelbänder und Wimpelketten, etc. sind nicht zulässig.
8. Leuchtanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht blenden sowie Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.
9. 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. 35 "Gewerbegebiet Heidmühle" liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Die hier geltenden Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen.
5. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Gewerbegebiet Heidmühle" werden die Bebauungspläne Nr. 35 "Gewerbegebiet I / Heidmühle", Nr. 47 "Gewerbegebiet II" und Nr. 47 A "Gewerbegebiet II / Ost" sowie deren Änderungen überlagert und außer Kraft gesetzt.
6. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.