

# Stadt Schortens

Landkreis Friesland

## Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet Heidmühle" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

06.03.2013

**Diekmann & Mosebach**

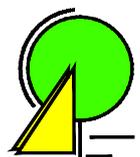
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 sind die allgemein zulässigen Nutzungen 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 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO und der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 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 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 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 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.
5. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) 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.
6. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Restpostenmarkt" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Restpostenmarkt

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Restpostenmarkt" ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.400 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb der 3.400 m<sup>2</sup> sind folgende Sortimente der zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimenten sowie der zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste der Stadt Schortens zulässig:

Haushaltswaren:	401 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Spiel-, Schreib-, Elektrowaren:	97 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Drogeriewaren:	149 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Textilwaren:	251 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Schuhe:	140 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Getränke:	77 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Lebensmittel:	283 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

Darüber hinaus sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste von Schortens zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. 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 Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) 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 ausgerichtet hat.

8. 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).
9. 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. Zulässig sind je Betrieb und Fassadenseite höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage. Darüber hinaus sind bis zu drei ortsfeste Fahnen zulässig.
3. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig im Einfahrtsbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche.
4. 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 Größe von 2,70 m x 3,70 m (Euronorm) nicht überschreiten.
5. 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.
6. Leuchtanlagen dürfen den Betrieb der Bahnstrecke nicht beeinflussen, die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht blenden sowie Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.
7. 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Jever. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: IUW 4 - Az 56-R-52112) zu beantragen.
4. 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.
5. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.
6. Der Bestand und der Betrieb der planfestgestellten Bahnanlagen dürfen durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. Vorsorglich wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb der DB ausgehenden Immissionen (z. B. Lärm, Erschütterungen, dynamische Schwingungen, etc.) und auf den Bestandsschutz hingewiesen, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Nach dem Prioritätsgrundsatz ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen, und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen zur Bahn hin nicht abgeleitet werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers ist jederzeit zu gewährleisten. Die Baugrundstücke sind zur Bahn hin einzufrieden.