

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) 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 (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. 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:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Papier-/Schreibwaren, 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 und Zubehör, Telekommunikation, Elektrogroßgeräte, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/Kinderartikel

3. Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Oberkante des Gebäudes
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (hier die Planstraßen A und B)

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 auf

4. 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).
5. Das Gewässer westlich der Planstraße A darf für erforderliche Zufahrten der westlich des Gewässers gelegenen Gewerbegebiete auf einer Länge von insgesamt 30,0 m durch Bauwerke gequert oder verrohrt werden.
6. 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 stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 "Branterei" überein.
2. Die Dachflächen sind in den Farben Grau und Anthrazit auszuführen. Die Farbe Rot ist zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 22 Grad beträgt.
3. Wand- und Dachbaustoffe mit Metall oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig, wenn sie dauerhaft glänzen.
4. Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. Je Betrieb sind höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage zulässig.
5. Freistehende Werbeanlagen sind nur im Einfahrtsbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zulässig.
6. Werbeanlagen dürfen die Traufe bzw. den Ortgang nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4 m über Boden und eine maximale Größe von 2,70 m x 3,70 m (Euronorm) nicht überschreiten.
7. 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 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 bis zu 500.000 € geahndet werden.