

Stadt Schortens

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

07.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

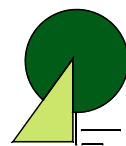
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

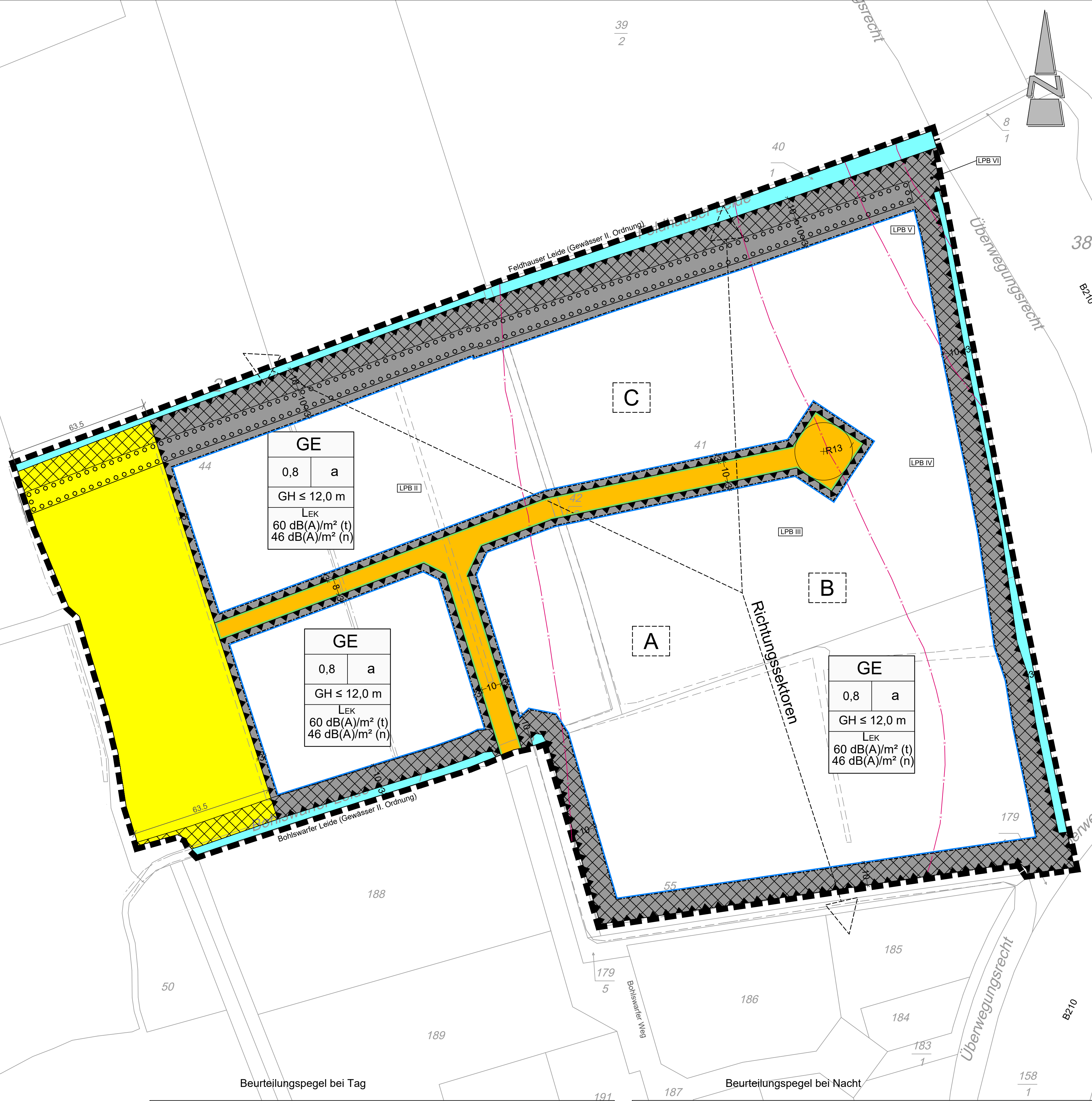
Fax 91 16 40



Stadt Schortens

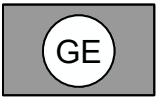
Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“

mit örtlichen Bauvorschriften



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

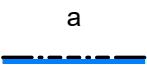


Gewerbegebiete

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
Baugrenze

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



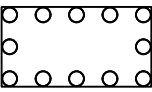
Flächen für Versorgungsanlagen: hier Regenrückhaltebecken

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



Wasserfläche

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

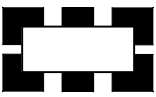


Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

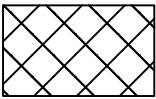
8. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes



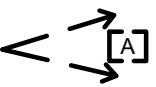
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gewässerräumstreifen



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



Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. 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).
- 2. 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	Zusatzkontingente LEK, zus, k [dB (A)]	
	tags	nachts
A	4	3
B	3	3
C	0	0

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

	E:	N:
Bezugspunkt B	431478.421	5933182.399
A	431676.643	5932551.048
B	431453.430	5933633.309
C	430807.586	5933497.474

- 3. 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

Zentrenrelevante Sortimente:

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

- 4. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafés als Zubehör der ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig, wenn diese Bauvorhaben 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. 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).
- 6. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Gebäudehöhe (GH):

Unterer Bezugspunkt:

Obere Dachkante

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront.

7. 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.
8. In der gem. § 22 Abs. 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).
9. Die Baufelddräumung/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.
10. 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 beteiligen.
11. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes ist die Oberflächenentwässerung durch geeignete Maßnahmen (z. B. Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanäle) für jedes Grundstück sicherzustellen. Die Regenrückhaltung ist so zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser mit einem Abflussbeiwert von maximal 1,5 l/s/ha an die Vorflut (z. B. Graben oder Regenwasserkanal) abgegeben wird. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
12. 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, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Büroräume u. ähnliches: erf. $R'_{w, res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Büroräume u. ähnliches: erf. $R'_{w, res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Büroräume u. ähnliches: erf. $R'_{w, res} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V:

Büroräume u. ähnliches: erf. $R'_{w, res} = 40$ dB

Lärmpegelbereich VI:

Büroräume u. ähnliches: erf. $R'_{w, res} = 45$ dB

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

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 befindet sich im Wasserschutzgebiet III A des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzzonenverordnung sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten
5. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S.587) geändert worden ist, anzuwenden
7. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
8. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
9. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) BauNVO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 "Erweiterung Branterei" identisch.
2. Als Material für die Dacheindeckung mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-braun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840- HR (matt) orientieren.
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.
5. Je Betrieb sind höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage zulässig.
6. Freistehende Werbeanlagen sind nur im Einfahrtsbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zulässig.
7. 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.
8. 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.
9. Leuchtanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht blenden sowie Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.
10. Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wenn örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.