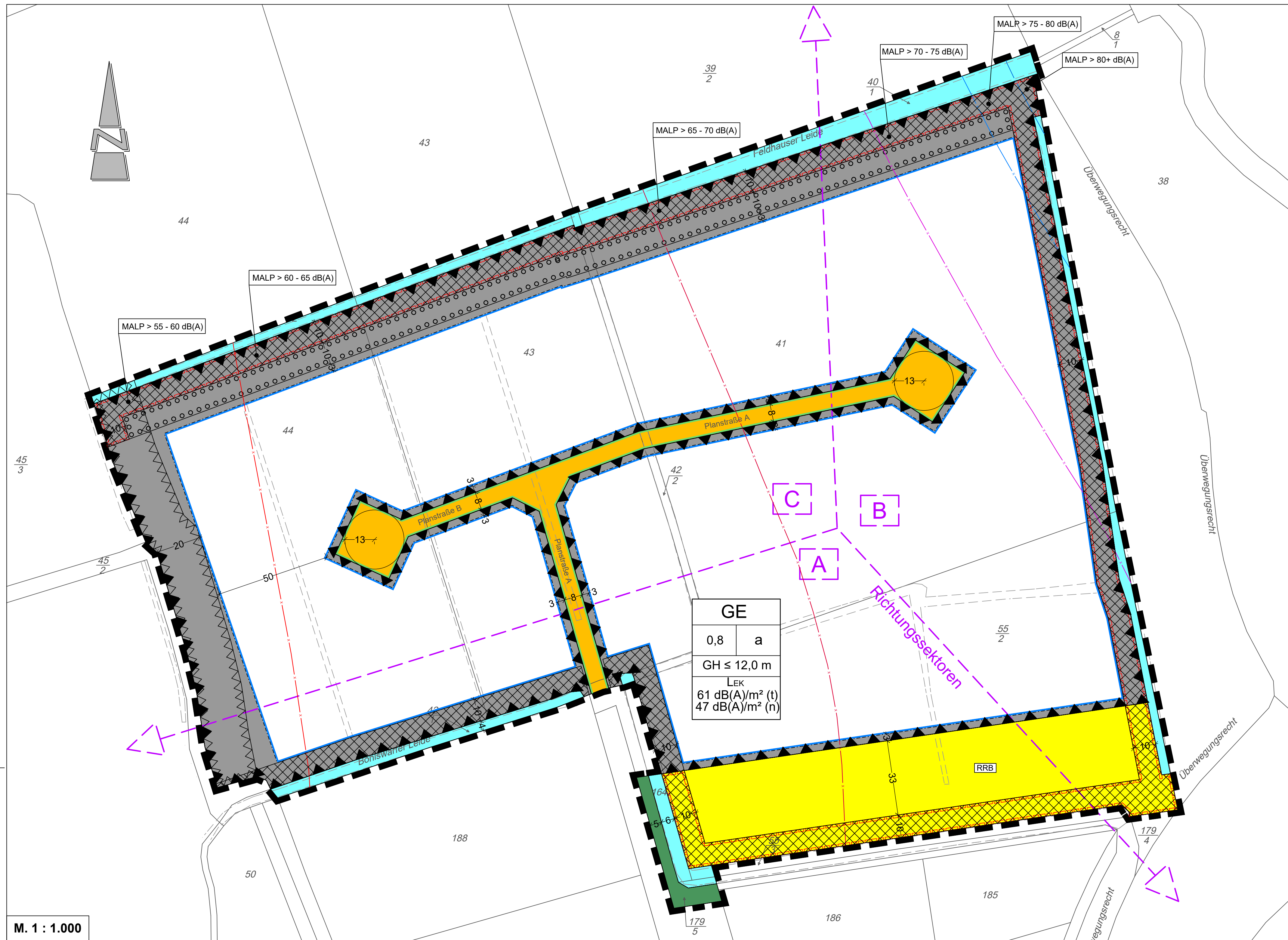


# Stadt Schortens

## Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind die zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO (Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie als Freiflächenanlagen jeglicher Art oder Windenergie oder Windenergie als Gewerbebetriebe aller Art) gem. 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen 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) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Die gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB festgesetzten und als „Gewässerräumstreifen“ gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und Bodenabgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten. Der Gewässerräumstreifen ist als halbrundale Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Mähd der Fläche soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter, i. d. R. 1-mal pro Jahr, nicht vor September, durchgeführt werden. Eine Düngung oder Pestizidanwendung ist nicht zulässig.

4. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) 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, aus: A) [dB(A)]	UTM-Koordinaten WGS84, Zone 32 U		
	Tag	Nacht		
A	41/20	33/20	431997	693301
B	41/20	33/20	431997	693301
C	41/20	33/20	431997	693301

Der Bezugspunkt, von welchem die einzelnen Sektoren ausgehen, hat die Koordinaten E: 431483 / N: 5933184.

5. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) 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:**  
(Schritt-) Blumen, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekenwaren, Nahrungs-/Genussmittel, inkl. Getränke und Tabakwaren, Reformwaren, Papier-/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Zoartikel- Tierhaltung und Tierpflegeartikel

**Zentrenrelevante Sortimente:**  
Baby-/Kinderartikel, Bekleidung, Wäsche, Bücher, Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, Computer/ Zubehör, Fotografier-, Videokameras, Fotoapparate, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Optik, Akustik, Sanitätswaren, Schuh, Lederwaren, Spielwaren, Bastelartikel,

Bastelartikel, Sportbekleidung, Sportartikel, Telekommunikation, Uhren/Schmuck, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Zoartikel, Tiermehl und lebende Tiere

6. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafés als Annex für im Plangebiet ansässige produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe gem. § 1 (8) 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 Ernährungsgewerkes. (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

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

**Oberer Bezugspunkt:** Gebäudehöhe (GH);  
**Unterer Bezugspunkt:** Obere Dachkante  
Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.

8. Geringfügige 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 Hauptzugang aufweist.

9. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass bauliche Anlagen mit Gebäudehöhe über 50,00 m zulässig sind. Die Grenzabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung (NBauO).

10. Innerhalb der südlich gelegenen gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB festgesetzten Wasseroberfläche ist eine Verringerung des Gewässers gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB von 5 m Breite zulässig.

11. Es werden Teile der Flächen für den Gewässerräumstreifen überlagernd mit einer Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit folgendem Leitungsrecht festgesetzt:  
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schortens in einer Breite von 10 m von der zentralen nördlichen und östlichen Wasseroberfläche aus. Innerhalb des Ltr 1 ist jegliche Bebauung sowie die Pflanzung von Bäumen sowie Bebauung ausgeschlossen. Die Lagerung von Bodenaushub aus der Leide ist zulässig.

12. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG sind erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlämppegel von 59 dB(A) < La < 76 dB(A) erreicht.

In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB-Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlämppegel La in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R' w <sub>ges</sub> der Außenbauteile in dB	
	Außenlärmströme in (Betriebsleiser-) Wohnungen	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35
75	45	40
80	50	45

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolieren in 1 dB – Schritten herangezogen werden.

**Büronutzungen:**  
In der nordöstlichen Teilfläche des Geltungsbereiches, in denen Überschreitungen der Orientierungswerte von 65 dB(A) im Tagzeitraum auftreten, müssen zukünftige Büronutzungen auf der straßenlärmabgewandten Gebäudesseite angeordnet werden. Bei Ausrichtung in Richtung der B210 dürfen Fenstler schützenswerter Büroräume nur zu Reinigungswecken offen sein. Die aus den maximal möglichen MALP resultierende Mindestanforderung gemäß DIN 4109-1/13/ ergibt einen Wert von R'w<sub>ges</sub> = 41 dB(A) für das bewertete Bau-Schalldämm-Maß.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2/14/, dass auf der lärmabgewandten Seite von 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Von den oben aufgeführten Festsetzungen vorgeschlagenen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlämppegel durch die Eigenbeschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

13. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Gehölzanpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

**Zu verwendende Pflanzenarten:**  
Bäume: Feldahorn, Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbuche, Schwarzerle  
Straucher: Hasel, Faulbaum, Hundrose, Schneeball, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen

Zu verwendende Gehölzarten:  
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 – 150cm  
Straucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 – 80 cm

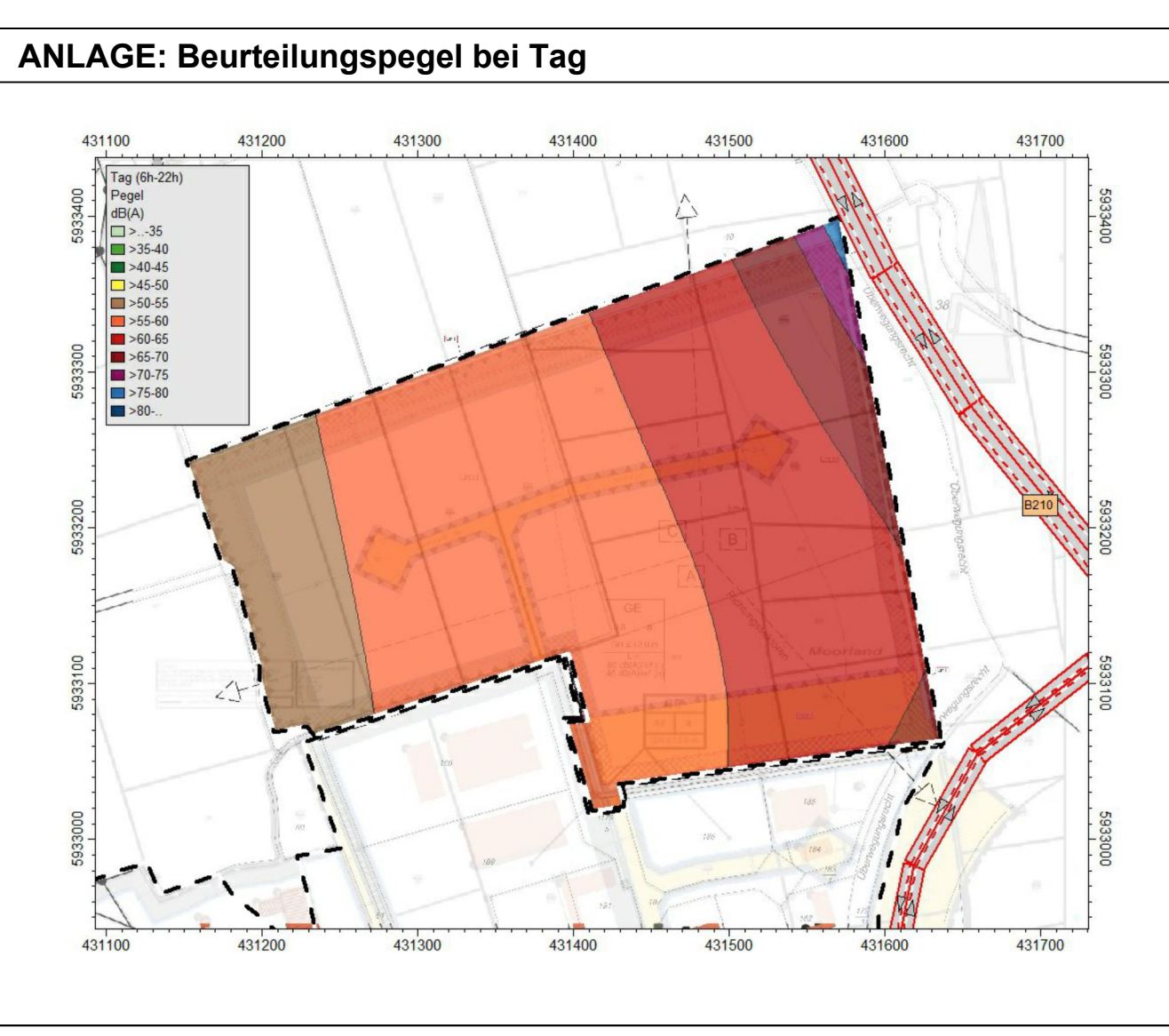
### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- 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.
- Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf dort ansässige Firmen hinweisen.
- Je Betrieb sind höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur im Einflurbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zulässig.
- Werbeanlagen dürfen die Traufe bzw. den Ortsgang nicht überragen. In den Gewerbegebieten dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 4,0 m über Boden und eine maximale Größe von 2,0 m Höhe und x 3,0 m Breite (Euronorm) nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit Blinklicht, laufendenden Lichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie z. B. Klappschilde, Transparente, Wimpelbänder und Wimpelketten, etc. sind nicht zulässig.
- Leuchtanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht blenden sowie Verkehrszeichen und Wimpelketten in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.

**Hinweis:** 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.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Denkmalbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - (0441/205766-15) 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Die Baufeldrklärung/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. Baumfall- 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 Quarantäneerkrankung betroffen sein, sind diese vor der Fällung durch einen Fachgutachter auf einen Besatz zu überprüfen (Endoskopie) und die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen 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 Polizeistelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet III A des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzzoneverordnung sowie die Richtlinien für bauseitliche Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.
- Die Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe durch den Bebauungsplan 137 in verschiedene Schutzgüter von Natur und Landschaft werden Flächen zur Abdeckung des Kompensationsbedarfes von 163,407 Werteinheiten im Kompensationsflächenpool „Wiedel-/Bosshäuser“ bereitgestellt.
- Zur Verlagerung der im Geltungsbereich befindlichen Kompensationsflächen werden die Flurstücke 2 und 41 der Flur 19, Gemarkung Schortens herangezogen. Auf diesen Flächen werden Maßnahmen zur Grünlandextensivierung sowie die Anlage von Grabenaufwertungen und Blänken vorgesehen.
- Es ist das Baunutzungsbuch (BauNB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Es gilt die Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107) geändert worden ist.
- Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Schortens einzusehen.



### PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 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.

Schortens, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2019 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.08.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Varel, den .....  
.....  
Unterschrift im Auftrage  
Katasteramt Varel

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner ausgearbeitet.

Rastede, .....  
.....  
Unterschrift

#### 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 ..... ersüßlich bekanntgemacht worden.

Schortens, .....  
.....  
Bürgermeister

### 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 ..... ersüßlich durch die Tageszeitsung und auf der Gemeindeforumseite 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 einsehbar.

Schortens, .....  
.....  
Bürgermeister

### 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) BauGB beigefügt.

Schortens, .....  
.....  
Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

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

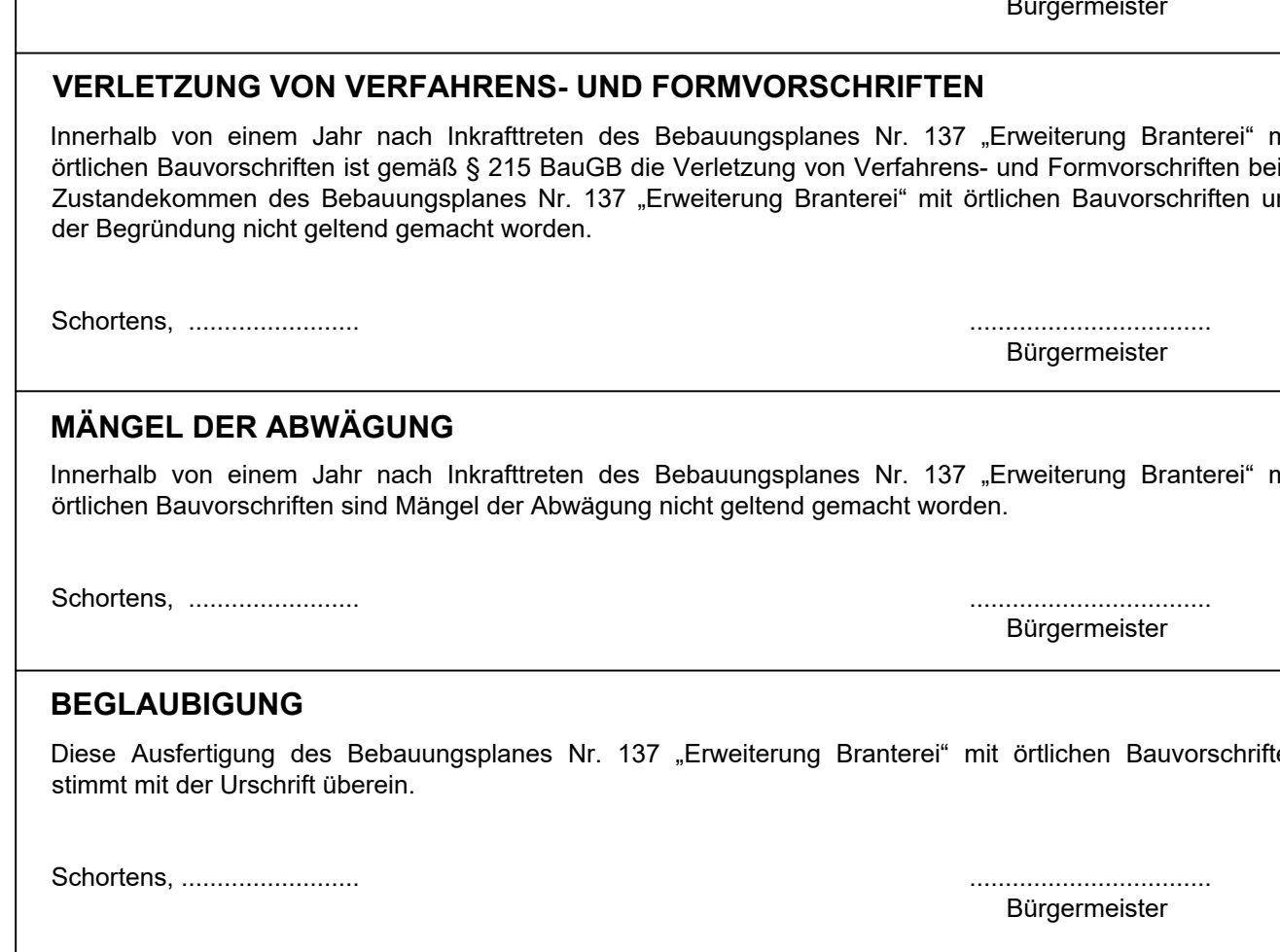
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schortens, .....  
.....  
Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

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

Schortens, .....  
.....  
Bürgermeister



### PLANZENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
GH ≤ 12,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH), z. B. 12,00 m  
0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a abweichende Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche
- 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
- Grünflächen**  
öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Wasserfläche
- 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  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Gewässerräumstreifen  
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Schortens zu belastende Flächen  
Maßgebliche Außenlämppegel gem. DIN 4109  
Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Gewässerräumstreifen  
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Schortens zu belastende Flächen  
Maßgebliche Außenlämppegel gem. DIN 4109  
Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691

# Stadt Schortens

## Landkreis Friesland

### Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich  
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2024

Satzung 10.07.2024

**Diekmann + Mosebach & Partner**  
Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de