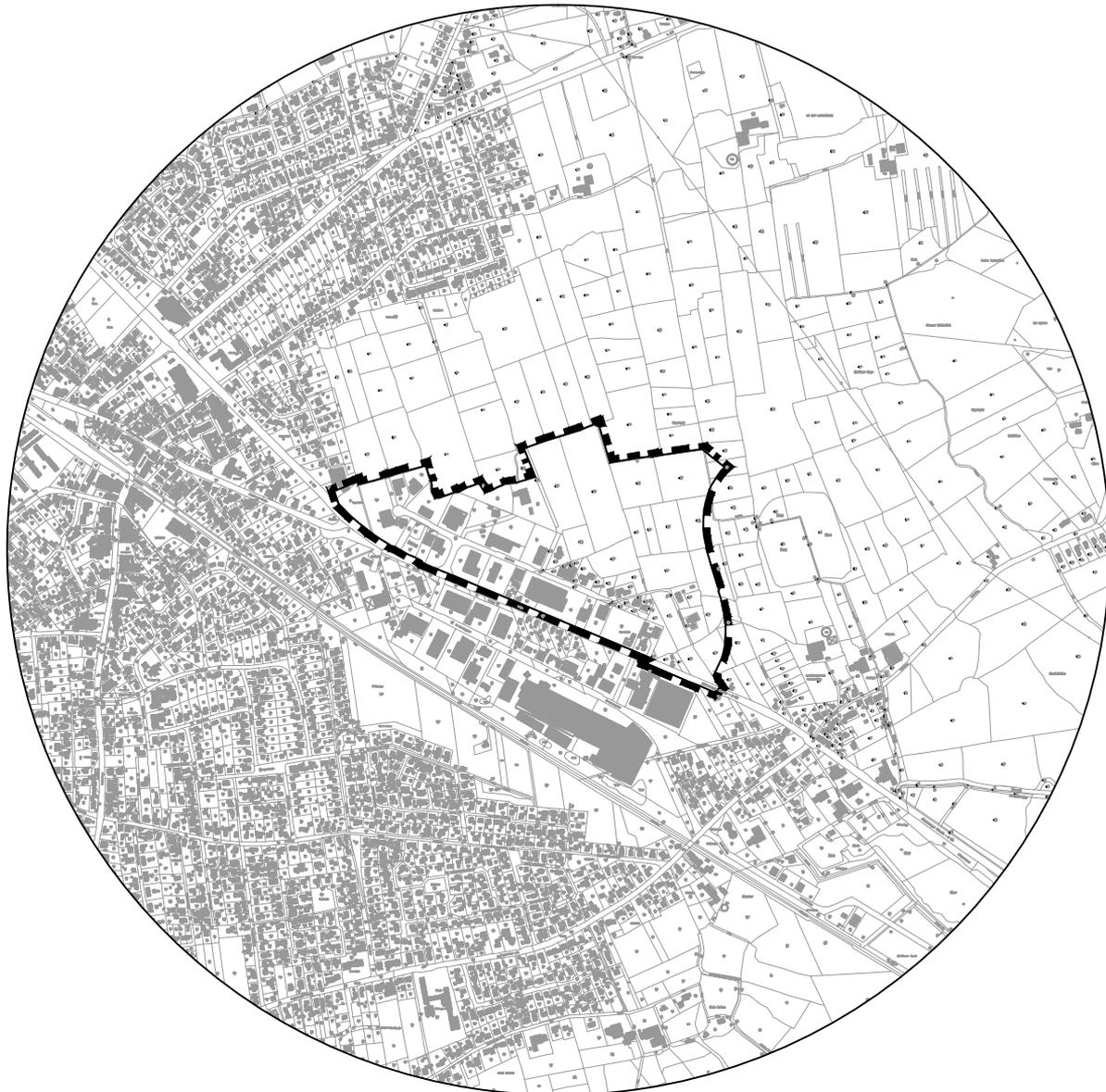


# Stadt Schortens

Landkreis Friesland

## Bebauungsplan Nr. 118 "Branterei" mit örtlichen Bauvorschriften

Räumlicher Geltungsbereich  
unmaßstäblich



Urschrift

**Diekmann & Mosebach**

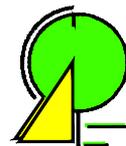
Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40





# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

GH  $\leq$  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

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

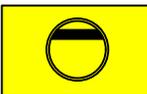


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

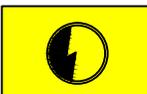


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung



Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Abwasserpumpstation



Flächen für die Versorgungsanlagen, hier: Trafostation

## 5. Grünflächen

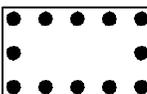


öffentliche Grünflächen

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



Erhaltung von Einzelbäumen



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

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



Wasserflächen

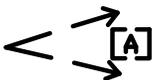


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: hier Regenrückhaltebecken

## 8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

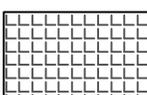


Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691

LPB IV

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, vgl. Lärmgutachten

## 9. Darstellungen



Gewässerräumstreifen



Werbepylon

## 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 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

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO sind Nebenanlagen für Fabrikverkauf, Shops und Cafes 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 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

3. Innerhalb der Gewerbegebiete (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).

4. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 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.

Innerhalb des festgesetzten Richtungssektors A nach DIN 45691 lassen sich die je Baugebiet festgesetzten Emissionskontingente (LEK) um 3 (dB(A)) - Zusatzkontingente- erhöhen.

5. 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

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe 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.

6. 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).

7. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

8. Beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen sind für schutzbedürftige Räume innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis V, gem. DIN 4109, Tab. 8, die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:  $R'_{w,res} = 35$  dB für Aufenthaltsräume  
 $R'_{w,res} = 30$  dB für Büroräume

Lärmpegelbereich IV:  $R'_{w,res} = 40$  dB für Aufenthaltsräume  
 $R'_{w,res} = 35$  dB für Büroräume

Lärmpegelbereich V:  $R'_{w,res} = 45$  dB für Aufenthaltsräume  
 $R'_{w,res} = 40$  dB für Büroräume

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer, Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 (dB(A)) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

9. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen.

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 der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete 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.

## **Örtliche Bauvorschriften ( §84 NBauO)**

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die mit GE 1 und GE 3 festgesetzten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 118 "Branterei".
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.
5. Je Betrieb sind in den Gewerbegebieten 1 (GE 1) höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage zulässig.
6. Freistehende Werbeanlagen sind in den Gewerbegebieten 1 (GE 1) nur im Einfahrtsbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche zulässig.
7. Werbeanlagen dürfen in den Gewerbegebieten 1 (GE 1) die Traufe bzw. den Ortgang nicht überragen. In den Gewerbegebieten 1 (GE 1) 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. In dem Gewerbegebiet 3 dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 15,0 m über Boden 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. Innerhalb des mit WP (Werpeylon) definierten Bereiches ist ausnahmsweise die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage (Werbepylon) mit einer maximalen Höhe von 40,0 m zulässig. Der Werbepylon ist als geschlossener Stahlrohr- oder Schleuderbetonmast in den Farben Grau oder Anthrazit auszuführen. Der Pylon ist mit einem Durchmesser von maximal 1,70 m zulässig. An dem Pylon sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 ansässige Firmen hinweisen. Die an dem Pylon anzubringenden Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 5,0 m Höhe x 8,0 m Breite je Werbeanlage nicht überschreiten.
11. Gem. § 80 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## Hinweise / Darstellungen

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. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.