



Lärmschutzwand
H=2,00m



SO Großflächiger Einzelhandel
0,8 | I
a > 50,0m
GH ≤ 10,0m ü. Höhenbzgsptk.

Plan angefertigt von:
Vermessungsbüro
Alfred u. Dirk Menger
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rhododendronstr. 22 26655 Westerstede
Telefon : 04488 / 71701 Telefax : 04488 / 72836
E-Mail: info@vermessung-menger.de
AZ: 187009-9 Datum: 28.05.2018



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 10,0m ü.
Höhenbzgsptk.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

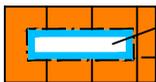
GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



Einfahrtbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes



Lärmschutzwand


5,32m über NN

Höhenbezugspunkt in Meter über NN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- ein Verbrauchermarkt bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m²,
- ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m²,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO)

- a) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.
- b) Als Bezugsebene für die im Planteil festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10 m ist der Höhenbezugspunkt der Straße „Mühlenweg“, gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zur baulichen Anlage, festgelegt.
- c) Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.
- d) Eine Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiche zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit zulässigen Gebäudelängen von über 50 m. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen (§ 5 NBauO) sind einzuhalten.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- a) Aus schalltechnischer Sicht ist auf eine Nachtanlieferung (22.00-6.00) grundsätzlich zu verzichten.
- b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB wird am westlichen Rand des Geltungsbereich eine Lärmschutzwand mit H = 2 m festgesetzt. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämmmaß gemäß gutachterlicher Vorgaben aufweisen. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die einzelnen Bestandteile der Wand sowie deren Verbindung mit den Pfosten, zum Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Elsa-Brändström-Straße“ festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“.

2. Fassadengestaltung

Die gemauerten Bereiche der seitlichen und rückwärtigen Außenwandflächen der Gebäude sind in roter bis rotbrauner Klinker-Optik in Annäherung an die RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012 sowie in anthrazitfarbener Klinker-Optik in Annäherung an die RAL-Farben Nr. 7012, 7015, 7016, 7024 oder 9007 auszubilden. Die straßenseitigen Frontbereiche sowie die Eingangsbereiche der Gebäude sind hiervon ausgenommen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

1. Bodenfunde

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

2. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

3. Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

4. Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) dokumentiert. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

5. DIN-Normen und technische Regelwerke

Die zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Schortens während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

6. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerkes Feldhausen. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Wilhelmshaven – Stadtwerke – in Feldhausen sind zu beachten.