

Friedrichsfeher Straße

SO	I
0,6	
a	

358
21
18358
6

Am Ortsrand

1
171
12361
1361
2

364

363
1362
2

(22a)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	E_BDA_001000462250_2013-05-07-08-58-37_R14.DXF	07.05.2013
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen B-Plan 182

1. Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient zum Zwecke der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Einzelhandel mit ergänzenden Nutzungen.

1.1 Im gesamten Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.400 qm zulässig:

- (a) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,210 qm Verkaufsfläche (= max. 2.260 qm VK) für Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke“ zulässig.
- (b) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,011 qm Verkaufsfläche (= max. 115 qm VK) für Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Backwaren“ zulässig.
- (c) Pro qm Baugrundstücksfläche sind maximal 0,002 qm Verkaufsfläche (= max. 25 qm VK) für einen Shop mit Nahrungs- und Genussmitteln zulässig.

1.2 Als ergänzende Nutzungen sind Bankdienstleistungen mit einer Betriebsfläche von 160 qm zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet wird auf 11,00 m begrenzt.

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise (a). Es sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Garagen und überdachte Einstellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Im Sonstigen Sondergebiet ist pro 300 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum entsprechend nebenstehender Pflanzliste anzupflanzen.

Bei der Anlage von Stellplätzen im Sonstigen Sondergebiet ist jeweils pro 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum entsprechend nebenstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume können in die Stellplatzanlagen integriert oder randlich der Stellplatz- und Zufahrtsanlagen angeordnet werden.

Pflanzliste

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche

Es ist 3 x verpflanzte Ware mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Nachrichtliche Hinweise

□ Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 [2] des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 [2] des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

□ Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

□ 220 kV-Leitung

Die Bauhöhen- und Bepflanzungsbeschränkungen der VDE-Vorschrift 0210/12.85 sind zu beachten. Die geplanten Anpflanzungen sollten eine Endwuchshöhe von 4-5 m nicht überschreiten, da sonst Aufwendungen für Ausholungsmaßnahmen für den Verursacher anfallen. Weiterhin muss ein ungehinderter Zugang zu den Mastbauwerken gewährleistet sein. Im Umgang mit sperrigen Baugeräten ist größte Vorsicht geboten. Schon eine Annäherung von 4 m Abstand zu den Leiterseilen bedeutet Lebensgefahr.