

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (M = Mischverkehrsfläche, P+R = Park + Rie)

Einfahrtbereich (siehe textliche Festsetzungen)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St-Plätze)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des SO "Großflächiger Einzelhandel" sind ausschließlich Lebensmittel-Discounter mit ergänzenden Shops zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.050 m², davon 50 m² ergänzende Shops.
Werbeanlagen sind im SO "Großflächiger Einzelhandel" nur unmittelbar an den Gebäudewänden sowie in den Bereichen des Baugrundstückes zulässig, die einen Abstand von mindestens 10 m zur Grenze des Grundstückes einhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Werbeanlagen an der Straße Kirchdamm.

2. Abweichende Bauweise
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudeängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3. Ein- und Ausfahrten
Zu dem SO "Großflächiger Einzelhandel" sind Grundstücksein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nur in dem festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.

4. Gründung
4.1 Stellplatzbegrenzung
Innerhalb des SO "Großflächiger Einzelhandel" ist vom Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Herstellung der Stellplatzfläche folgenden Pflanzperiode je 10 Stellplätze ein Feldahorn (Acer campestre), eine Hainbuche (Carpinus betulus), eine Eberesche (Sorbus spec.) oder ein Weißdom (Crataegus spec.) in den Pflanzstellen Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der Bauantrag ist dem entsprechenden Bepflanzungsplan beizufügen. Die Pflanzstellen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

4.2 Anpflanzen von Einzelbäumen
Parallel zu der nördlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb des SO "Großflächiger Einzelhandel" eine Baumreihe aus Hainbuchen (Carpinus betulus) in der Pflanzqualität Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der Abstand der Bäume untereinander darf maximal 10 m betragen. Die Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch Nachpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Nachrichtlicher Hinweis

Denkmalpflege
Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01.01.2007.

