

Textliche Festsetzungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Wohnen“ sind zulässig:
 - Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme folgender zentrenrelevante Sortimente/Branchen (Rasteder Liste):
 - Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren
 - Sportartikel
 - Bücher Schreibwaren
 - Spielwaren
 - Musikinstrumente
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Geschenkartikel
 - Foto, Film
 - Optik
 - Uhren und Schmuck
 - Heimtextilien, Kurzwaren
 - Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD)/Neue Medien
 - Randsortimente mit einer Verkaufsfläche (in der Gesamtsumme) von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche,
 - Imbissbetrieb bis zu einer Grundfläche von 35 qm (Typ Stehcafe),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
 - Wohnungen oberhalb des I Obergeschosses ,
 - Stellplätze.
2. Im Sonstigen Sondergebiet dürfen die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,1 überschritten werden. (0,8+0,1 = 0,9).
3. Auf den nicht überbaubaren Flächen ist die Anlage von Zuwegungen, Stellplätzen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, allgemein zulässig.
4. Im Sonstigen Sondergebiet ist für je 8 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf den Stellplatzflächen zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.
5. Innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern) mit standortgerechten und landschaftstypischen Laubgehölzen (z.B. Eiche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Schnellball, Haselnuss, Hartriegel, Schlehdorn, Holunder, Wildrose) vorzunehmen.
6. Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

7. *Im Sonstigen Sondergebiet dürfen Betriebe und Anlagen die im Planteil eingetragenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die Berechnung des angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionspunkt durchgeführt. Bei der Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zu dem vorgegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.*

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einem kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionspunkt und des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionspunkt (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionspunkt der Bedingung $R \geq 1,5 d$ entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r .

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.

Die Festsetzung ist noch gutachterlich zu überprüfen

Hinweise

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.