

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 und § 11 BauNVO)

1.1 Im Mischgebiet **MI** sind die in § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7 und 8 der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen **Gartenbaubetriebe** (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), **Tankstellen** (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und **Vergnügungsstätten** (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Im Sondergebiet **SO - GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL** nach §11 (3) BauNVO ist ein **"Verbrauchermarkt"** mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind auch Mietflächen für Konzessionäre zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a) - Im Sondergebiet **SO - GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL** sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

3. Grund- und Geschossflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB, § 17 BauNVO)

Im **Sondergebiet** kann die zulässige Grundflächenzahl für die Schaffung der erforderlichen Stellplatzanlage bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

4. Grünordnung (§ 9(1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Die gekennzeichneten erhaltenswerten Bäume müssen dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Bei Verlust sind innerhalb des Plangebietes als Ersatz zwei Bäume der gleichen Baumart mit einem Stammumfang (STU) von 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.2 Bei Verlust von sonstigen Laubbäumen mit einem Durchmesser von mehr als 40 cm sind als Ersatz jeweils zwei Bäume der gleichen Baumart mit einem STU von 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.3 Je 6 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum (Eiche - Quercus robur) mit einem STU von 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.4 Nadelgehölze sind innerhalb des Plangebietes nur als Solitärgehölze, keineswegs jedoch in Reihen oder Gruppen zulässig.

5. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 u. (6) BauGB)

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand (Bezugspunkt: Oberkante der Straße "Lämmerhof") zu errichten. Die Lärmschutzwand ist im Anschluss an das geplante Gebäude bzw. die Einhausung des Verladebereichs in voller Länge herzurichten. Das abschirmende Bauteil muss ein Flächengewicht von mindestens 10 kg / m² erreichen und darf keine Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Außenwände

Im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes ist für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Bis zu einem Anteil von 25 % oder im Bereich der Giebeldreiecke ist auch Titanzink als Wandverkleidung zulässig. Verglasungen werden nicht auf die 25 % angerechnet.

2. Dächer

2.1 Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit von der festgesetzten Dachneigung abweichend flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn ihre Fläche 40 m² nicht überschreiten.

2.2 Zur Verwirklichung besonderer architektonischer Gestaltungen oder zur Schaffung von Vordächern können ausnahmsweise auch andere Dachneigungen und -gestaltungen zugelassen werden.

2.3 Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot und rotbraun zulässig. Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zulässig.

3. Gebäudehöhen

Bezugshöhe zu den zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist die jeweilige Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens des jeweiligen Gebäudes.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.

4.2 Die maximale Gesamtfläche je Werbeanlage wird auf 12,00 m² beschränkt.

4.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 7,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.

4.4 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

Hinweise:

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. §91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Denkmalschutz

Für sämtliche bauliche Veränderungen, Instandsetzungen, Nutzungsänderungen und Wiederherstellungen an Denkmalen sowie für die Errichtung, Beseitigung oder Änderung von baulichen Anlagen in der näheren Umgebung von Denkmalen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 10 NDSchG vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stade einzuholen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Lärmschutz

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines Lebensmittelmarktes vor. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ist bei der Einhaltung der folgenden Maßgaben sicher gestellt:

1. Die Parkplatznutzung für Kunden der Märkte sowie die Warenanlieferung und Verlade-tätigkeiten sind auf den Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken.
2. Die Geräuschemissionen des Außenverflüssigers sind auf einen Schalleistungspegel L_{wa} von maximal 76 dB(A) zu begrenzen.