

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Zentrenrelevante Branchen sind: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat (Glas-Porzellan-Keramik), Geschenkartikel, Foto und Film, Optik, Uhren und Schmuck, Heimtextilien und Kurzwaren, Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, CD etc.).

2. Höhenbegrenzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird die zulässige Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten auf 11 m begrenzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Fahrbahn und der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

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

3. Grünordnungsmaßnahmen

- (1) Innerhalb der Fläche für zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine lockere Gehölzpflanzung mit standortgerechten Arten anzupflanzen und zu pflegen.
- (2) Pro 200 qm versiegelte Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

4. Vorkehrungen zum Lärmschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22-6.00 Uhr) überschreiten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Abwasserdruckrohrleitung darf nicht durch Hochbauten oder eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. In einem Schutzstreifen zur Leitung von 5,00 m Breite (2,5 m links und 2,5 m rechts der Leitung, gemessen von der Rohrachse), dürfen nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen Baulichkeiten errichtet werden und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden; sonst ist alles zu unterlassen, was die Leitung beeinträchtigt.

Empfehlungen zum Klimaschutz

Im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten,
- Einsatz von Solaranlagen auf Dächern,
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Klimaregelung,
- Verwendung von verschattungsarmen Hauptfensterflächen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Versiegelungsmaterialien für Wege, Stellplätze und Zufahrten (z.B. wasserdurchlässiger Pflaster mit hohem, z.B. mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen),
- Einbau von unterirdischen Regenwasserspeichern,
- dezentrale Warmwasserversorgung für mehrere Gebäude durch Brennwertkessel.

Hinweise

Denkmalschutz

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, – 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.

Gemäß der §§ 10 und 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Der Bauherr ist gegebenenfalls verpflichtet, vor Baubeginn auf Anforderung der Denkmalschutzbehörde archäologische Ausgrabungen durchführen zu lassen.

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu benachrichtigen.

Grundwasserschutz

Das geplante Bauvorhaben liegt teilweise in der Schutzzone III b des Wasserwerkes Nethen. Die Interessen des Grundwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Ableitung von verunreinigtem Niederschlagswasser ist sicherzustellen.

Ver- und Entsorgung

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung DN 280 PE der EWE Wasser GmbH. Im Südwesten verläuft eine Gasleitung.

Die Leitungen dürfen nicht durch Hochbauten oder eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. In einem Schutzstreifen zur Leitung von 5,00 m Breite (2,5 m links und 2,5 m rechts der Leitung, gemessen von der Rohrachse), dürfen Baulichkeiten nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen errichtet werden und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden.

Erdgas-Hochdruckleitung

Zum Schutz der Erdgas-Hochdruckleitung "Mooräcker-Huntorf" der Gastransport Nord GmbH sind folgende Hinweise zu beachten:

- *Arbeiten im Schutzstreifen einer Hochdruckleitung bedürfen ausdrücklich der vorherigen Zustimmung der Gastransport Nord GmbH und werden nur mit Auflagen gestattet. Deren Beachtung ist unentbehrlich, um mit Baumaßnahmen verbundene Gefahren abzuwenden.*
- *Die Zuwegung und der Zugang der Erdgas-Hochdruckleitung und ihren Anlagen muss auch während der Baumaßnahme gewährleistet sein.*
- *Das Lagern von Materialien, Gerätschaften und Aushub, das Abstellen von Containern oder Bauwagen, das Errichten von Bauwerken jeglicher Art sowie die Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern im Schutzstreifen ist nicht gestattet.*
- *Sollten Einrichtungen und Gebäude über Ex-Schutzzonenbereiche verfügen, ist darauf zu achten, dass die Sicherheitsbereiche nicht in den Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruckleitung ragen.*
- *Schachtarbeiten dürfen im Schutzstreifen stets nur in Handschachtung ausgeführt werden.*
- *Evtl. vorhandene Armaturen oder oberirdische Leitungsteile, wie z. B. Markierungen, Schilderpfähle und Messsäulen sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dürfen ohne unsere Zustimmung nicht entfernt oder versetzt werden. Eine Änderung oder Wiedererrichtung nach der Baumaßnahme erfolgt zu Lasten des Verursachers. Der Einsatz von Baumaschinen und das Befahren mit schweren Bau- und Kettenfahrzeugen im Schutzstreifen sind nur unter Aufsicht der Gastransport Nord GmbH unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen gestattet.*
- *Bei Neubau, Meliorations- und Entwässerungsmaßnahmen auf den neu entstehenden Grundstücken mit Schutzstreifen sind besondere mit Gastransport Nord GmbH abgestimmte Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. Daher ist es unbedingt erforderlich, die Gastransport Nord GmbH rechtzeitig über die geplanten Maßnahmen zu unterrichten.*
- *Eine Niveauänderung im Schutzstreifen ist nicht zulässig.*
- *Soweit Betreiber von Ver- und Entsorgungsleitungen den Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruckleitung kreuzend wollen, ist ein Interessenabgrenzungsvertrag mit der Gastransport Nord GmbH abzuschließen. Die Mindestabstände nach DVGW-G463 sind einzuhalten.*
- *Die genaue Leitungslage und Leitungstiefe im Bereich des geplanten Bauvorhabens ist an Ort und Stelle mit der Gastransport Nord GmbH zu überprüfen und zu markieren.*
- *Innerhalb bebauter Gebiete unterliegen Erdgas-Hochdruckleitungen alle zwei Monate eine Begehung zur Überprüfung der Leitungstrasse und alle sechs Monate eine Rohrnetzüberprüfung auf Dichtheit. Die dauerhafte Zuwegung muss gewährleistet sein.*
- *Spätestens 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten ist unbedingt mit der Gastransport Nord GmbH, Holler Landstraße 82, 26135 Oldenburg (Telefon 0441-361060-101) oder mit der Netztechnik (Telefon 0441-361060-241) Kontakt aufzunehmen.*
- *Von Kosten für Sicherungs/Schutzmaßnahmen etc. im Bereich des Schutzstreifens der Erdgas-Hochdruckleitung ist die Gastransport Nord GmbH freizuhalten.*
- *Erkundigungs- und Sicherungspflicht*
- *Jeder muss damit rechnen, dass auf öffentlichen und privaten Grundstücken Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Daher besteht im Interesse von Sicherheit und Schutz die "Erkundigungs- und Sicherungspflicht". Bauplanende und bauausführende Firmen müssen angewiesen werden, sich aktuelle Planauskunft bei der Gastransport Nord GmbH E-Mail netzauskunft@gtg-nord.de einzuholen.*

Die "Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen" ist zu beachten.