

Entwurf

Textliche Festsetzungen

1.) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lagerhäuser und Lagerplätze die das Wohnen nicht wesentlich stören,

Einzelhandelsbetriebe mit Zentren relevanten Sortimenten und Nutzungen die den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erfordern, sind nicht zulässig.

2.) Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig.

3.) Die Höhenbeschränkung der größten Firsthöhe FH beträgt 6,0 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße „Am Brinkacker“. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche. Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung für technische Anlagen möglich,

4.) In den an die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen - Straße „Brinkacker“-) angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

5.) Alle im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, Zerstörung des Unterwuchses , Anwendungen von Pflanzenschutzmitteln, Versiegelungen oder andere schädigende Nutzungen sind im Umkreis von mindestens 5,0 m, gemessen vom Stamm, unzulässig. Für Eingriffsregelungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die RAS-LP 4 sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), anzuwenden. Bei Abgang sind diese an gleicher Stelle nachzupflanzen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 84 NBauO:

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche aus Gehölzen bestehend aus Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster und Scheinquitte zulässig.

Nachrichtliche Hinweise:

a) - archäologische Denkmalpflege:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, GVBl. S 517). Die Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters vor Beeinträchtigungen zu sichern und unverändert zu lassen.

b) –Altlasten:

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

c) - Oldenburgisch-Ostfriesischer-Wasserverband/ Landkreis Ammerland Wasserwirtschaft/ Wasserrecht:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB für das Wasserwerk Nethen. Die Auflagen der Schutzonenverordnung vom 14.11.2003, (WW Nethen), die landesweite Schutzonenverordnung vom 24. Mai 1995, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RistWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999), sowie die Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 sind zu beachten.

Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind.

d) - Räumstreifen entlang der Halfsteder Bäke:

Der Gewässerräumstreifen zum Wasserzug Nr. 5.08 II. Ordnung ist von jeglichen Anlagen, Bepflanzungen, Nutzungen etc., die eine maschinelle Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können, frei zu halten. Der Räumstreifen ist durch eine Einfriedung vom restlichen Baugrundstück dauerhaft abzugrenzen.

e) - 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
- Verwendung von wasserdurchlässigen Versiegelungsmaterialien für Wege, Stellplätze und Zufahrten (z.B. wasserdurchlässiger Pflaster mit hohem, z.B. mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen)