

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Nr. 1.1

Im SO - Gebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Postenartikeln“ sind nur zulässig:

- ein Postenartikelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 qm einschließlich Freiverkaufsflächen,
- Büro-, Verwaltungs- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, die nicht dem Einzelhandel zuzurechnen sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im SO - Gebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Postenartikeln“ darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht mehr als 1.135 qm betragen. Als zentrenrelevant gelten folgende Sortimente: Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation; Baby- / Kinderkleidung; Bekleidung / Lederwaren / Schuhe; Unterhaltungselektronik / Computer / Elektrohaushaltswaren; Foto / Optik; Einrichtungszubehör (ohne Möbel) / Haus- und Heimtextilien / Bastelartikel / Kunstgewerbe; Uhren / Schmuck; Spielwaren / Sportartikel; Blumen; Drogerie / Kosmetik / Haushaltswaren.

Nr. 1.2

Im SO - Gebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Artikeln des Garten- und Tierbedarfs“ sind nur zulässig:

- ein Garten- und Tierbedarfsmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm einschließlich Freiverkaufsflächen,
- Büro-, Verwaltungs- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, die nicht dem Einzelhandel zuzurechnen sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nr. 1.3

Im SO - Gebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitcenter“ sind nur zulässig:

- Spiel- und Sporteinrichtungen,
- Gastronomiebetriebe,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Bordellen und Betrieben mit Sexdarbietungen (z. B. Sexkino, Striptease-lokal, Peepshow),
- Büro-, Verwaltungs- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, die nicht dem Einzelhandel zuzurechnen sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nr. 2 Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert (m über NN) nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird definiert als höchster Punkt der Oberkante der Dachhaut.

Von dieser Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Anklam eine Ausnahme gem. § 31 BauGB um 3,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre etc.) zulassen.

Nr. 3 Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Abstände regeln sich nach den §§ 7 und 10 NBauO.

Nr. 4 Zuordnungsfestsetzung

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Grünordnungsbeitrag benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 75/1 sowie 74 und 71/3 der Flur 3, Gemarkung Holsten sowie auf dem Flurstück 225 der Flur 10, Gemarkung Thiene den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitcenter an der B 214“ zugeordnet.

Nr. 5 Zuordnung von Emissionskontingenten

Die Baulflächen im Plangebiet werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen in die Teilflächen TF 1 (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Artikeln des Garten- und Tierbedarfs“), TF 2 (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Postenartikeln“) und TF 3 (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitcenter“) gegliedert.

Auf den Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten: Teilfläche TF 1: 67 / 52 dB (A) tags / nachts, Teilfläche TF 2: 64 / 49 dB (A) tags / nachts, Teilfläche TF 3: 64 / 49 dB (A) tags / nachts.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Stand Dezember 2006).

Nr. 6 Außerkrafttreten von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitcenter an der B 214“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Erweiterung Einkaufszentrum Anklam-West“ außer Kraft.

HINWEISE

Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 214 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.

Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die B 214 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen, festen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Die Flächen der dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden.

Von der B 214 und L 74 gehen Lärmemissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die daraus im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Geruchs- und Geräuschimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt- und Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Osnabrück - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

Planunterlage Nr. L4 - 1197 / 2003

Maßstab: 1 : 1.000

Angefertigt nach der Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterbehörde Osnabrück - Katasteramt Osnabrück -

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 - VORIS 2116001 -).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.09.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osnabrück, den .....

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Osnabrück  
- Katasteramt Osnabrück -

Siegel

Unterschrift

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO (die jeweilige Zweckbestimmung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen)

Maß der baulichen Nutzung

1,0

Geschossflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

GH

Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

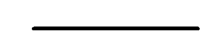
-----

Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

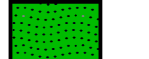


Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen



Grünfläche



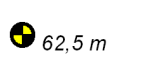
öffentlich

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Eintragungen



Geländepunkte mit Angabe der Höhe über NN



Sichtdreiecke

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Anklam diesen Bebauungsplan Nr. 54 "Freizeitcenter an der B 214", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990.

Anklam, den .....

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 "Freizeitcenter an der B 214" wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro regioplan  
Dipl.-Ing. Dr. Helmut Gramann  
Emma-Ritter-Weg 4 - 26133 Oldenburg  
Tel. 0441 / 83435 - Fax 0441 / 83512  
e-mail: Helmut.Gramann@t-online.de

Oldenburg, den .....

Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Anklam hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Freizeitcenter an der B 214" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Anklam, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 "Freizeitcenter an der B 214" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 "Freizeitcenter an der B 214" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Anklam, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 54 "Freizeitcenter an der B 214" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Anklam, den .....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 54 "Freizeitcenter an der B 214" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... im Amtsblatt für ..... bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Anklam, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 "Freizeitcenter an der B 214" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Anklam, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 "Freizeitcenter an der B 214" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Anklam, den .....

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 54

FREIZEITCENTER AN DER B 214

Gemeinde Anklam

Landkreis Osnabrück

Fassung zum Satzungsbeschluss

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein: GEMEINDE ANKLAM  
Der Bürgermeister

Anklam, den .....

Siegel

i.A.

.....