

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Nr. 1

Im SO - Gebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, sofern die Wohnungen außerhalb des Einwirkungsbereiches der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen (siehe Planzeichnung) liegen und aufgrund der Verkehrslärmbelastung einen Abstand von mindestens 51 m zur Fahrbahnmitte der Bundesstraße 214 einhalten.

### Nr. 2

Im SO - Gebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" sind nur zulässig:

- ein Baumarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.100 qm einschließlich Freiverkaufsflächen,
- Büro-, Verwaltungs- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, die nicht als Einzelhandel gelten

### Nr. 3

Im SO - Gebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" sind die Rand- bzw. Nebensortimente auf 10 % der Verkaufsfläche (310 qm) zu begrenzen.

### Nr. 4

Im SO - Gebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" werden folgende Sortimente ausgeschlossen:

Lebensmittel,  
Bücher / Zeitungen / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation,  
Kunst / Antiquitäten,  
Baby- und Kinderartikel,  
Bekleidung,  
Lederwaren,  
Schuhe,  
Unterhaltungselektronik / Computer,  
Elektrohaushaltswaren,  
Foto / Optik,  
Uhren / Schmuck,  
Spielwaren,  
Sportartikel,  
Blumen,  
Drogerie,  
Kosmetik und  
Haushaltswaren.

### Nr. 5

In dem in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereich des Sondergebietes (SO - Baumarkt) sind aufgrund von Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Viehhaltung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO immissionsempfindliche Nutzungen, insbesondere

Nahrungsmittelbearbeitung, Nahrungsmittelverkauf, Textilverarbeitung und Betriebswohnen ausgeschlossen.

**Nr. 6**

Die Oberkante des Gebäudes wird definiert als höchster Punkt der Oberkante der Dachhaut.

**Nr. 7**

Im Bebauungsplan ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante über NN) angegeben. Von dieser Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ankum eine Ausnahme gem. § 31 BauGB um 3,00 m für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre etc.) zulassen.

**Nr. 8**

Im SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ankum gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoß zulassen, wenn die festgesetzte Oberkante des Gebäudes dadurch nicht überschritten wird.

**Nr. 9**

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

**Nr. 10**

Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Näheres regelt der Grünordnungsplan.

**Nr. 11**

Im SO - Gebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" ist für je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger mittelkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm). Näheres regelt der Grünordnungsplan.

**Nr. 12**

Im SO - Gebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung von Emissionsort zum Immissionsort und einer mittleren Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen 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 einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstücks, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung  $r \geq 1,5 d$  entspricht, mit  $d$  als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes  $r$ . Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.

#### Nr. 13

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen **innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 42 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb:

- die öffentlichen Grünflächen, auf denen Anpflanzungen gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplan erfolgen müssen (Ausgleichsmaßnahmen innerhalb) und
- die im Grünordnungsplan benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 75/1 sowie 74 und 71/3 der Flur 3, Gemarkung Holsten (Ausgleichsmaßnahmen außerhalb)

den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Erweiterung Einkaufszentrum Ankum - West zugeordnet.

Der Anteil des ökologischen Wertverlustes infolge der verkehrlichen Erschließung (öffentlicher Anteil) beträgt 26 %, der durch die Nutzung der Baugrundstücke (privater Anteil) 74 % am Gesamtwertverlust.

#### Nr. 14

Das in der Planzeichnung markierte Teilstück der Alfons-Schulte-Straße im Einmündungsbereich in die Landesstraße 74 ist durch geeignete bauliche Maßnahmen so umzugestalten, dass die beiden Richtungsfahrbahnen voneinander getrennt werden und somit ein Einbiegen von Kraftfahrzeugen auf das Gelände des bestehenden Einkaufszentrums verhindert wird.

#### Nr. 15

Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

## Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser - Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - 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 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.

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 Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Von der B 214 und L 74 gehen Emissionen 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.

Die Flächen der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB / § 31(2) NStrG).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42 treten die Festsetzungen für die überplanten Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "B 214 / Loxtener Straße (L 74)" -Teilbereiche A und B - außer Kraft.



