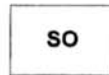


## Planzeichenerklärung (PlanzVO 90)

### Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet  
großflächiger Einzelhandelsbetrieb  
- Möbelhaus -

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl (z. B. GRZ 0,6)

**FH** Firsthöhe (s. textl. Festsetzung 2.a)

**OAB** Oberste Außenwandbegrenzung (s. textl. Festsetzung 2. b)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung 3)

— — . — — — Baugrenze

### öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

**Anpflanzen:**



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzung 4)



Bäume (s. textl. Festsetzung 5)

### **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**



Regenwasserrückhaltbecken (s. textl. Festsetzung 8)

### Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der von der Bebauung  
freizuhaltenden Schutzfläche (s. textl. Festsetzung 7)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans Nr. 27



Sichtdreieck

## Textliche Festsetzungen

1.) Für das sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird festgesetzt:

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe - Möbelhaus - mit einer maximalen Verkaufsfläche von 9.000 m<sup>2</sup> (einschl. Büro- und Sozialräume) bei einer maximalen Gesamtnutzfläche von 14.500 m<sup>2</sup> und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Folgendes Sortiment an Warengruppen aus dem Möbelprogramm ist zulässig:

a) Wohnzimmer, Eßzimmer, Schlafzimmer, Kinder- und Jugendzimmer, Küchen, Einbau- und Standgeräte als Zubehör zum Möbelprogramm, Garderoben, Gartenmöbel, Kleinmöbel, Matratzen und Rahmen, Teppichboden und Teppiche bis zu maximal 500 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche, Markisen und Rollos.

b) Für bis zu maximal 5 % der Verkaufsfläche ist das folgende Randsortiment zulässig: Fensterdekoration, Textilien (Bettzubehör, Badausstattung, allgemeine Ausstattungsgegenstände), Lampen, Glas und Porzellan, Dekorationsgegenstände (Bilder, Uhren und Wohnraumtechnik) und Behälter (Papierkörbe, Schirmständer u.a.).

2.a) Die Höhenbeschränkung der größten Firsthöhe FH beträgt 15,0 m über dem Niveau der nächstliegenden Erschließungsstraße.

b) Die oberste Außenwandbegrenzung OAB beträgt für 30 % des Möbelhauses < 15,0m und für 70 % < 9,0 m über dem Niveau der nächstliegenden Erschließungsstraße.

3.) Für die abweichende Bauweise a wird festgesetzt: Offene Bauweise, jedoch Längen bis höchstens 160m zulässig.

4.) Die nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einer Breite von 6 m entlang der Gewerbestraße mit Gehölzen der Pflanzenauswahlliste zu versehen, alle weiteren gekennzeichneten Flächen gemäß dem abgebildeten Pflanzschema zu bepflanzen. Die Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen haben unverzüglich nach dem Abschluß der Errichtung der baulichen Maßnahmen i.S.d. Bebauungsplans, spätestens im Herbst des Jahres 2000 zu erfolgen.

5.) Für die Anpflanzung sind nur standortgerechte, heimische Bäume (Eichen, Linden und Spitz-Ahorn) zu verwenden. Die Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen haben unverzüglich nach dem Abschluß der Errichtung der baulichen Maßnahmen i.S.d. Bebauungsplans, spätestens im Herbst des Jahres 2000 zu erfolgen.

6.) Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze für die Kunden des Möbelhauses nur auf den westlich und nördlich des Möbelhauses gelegenen Flächen zulässig.

7.) Der Bereich mit der Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist als Erdwall, H=3,0 m über dem natürlichen Geländeniveau, anzulegen. I.w. ist der Wall flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen. Die Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen haben unverzüglich nach dem Abschluß der Errichtung der baulichen Maßnahmen i.S.d. Bebauungsplans, spätestens im Herbst des Jahres 2000 zu erfolgen.

8.) Das **nicht** schädlich verunreinigte Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes ist innerhalb der Flächen des Plangebietes zu verrieseln bzw. in das Regenwasserrückhaltebecken für das Oberflächenwasser zu entsorgen. Ein Überlauf in die Vorflut ist vorzusehen. (siehe auch nachrichtliche Hinweise)

9.) Werbeanlagen für die im Planbereich gelegene Nutzung sind bis zu einer Ansichtsfläche von 20 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 6 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des SO- Gebietes und im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens zulässig, sofern das zuständige Straßenbauamt keine Einwände erhebt.

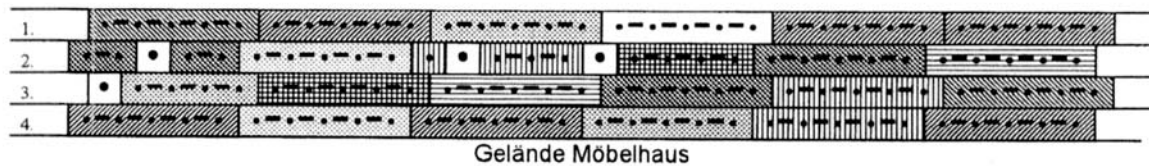
*(Nachrichtlicher Hinweis des Straßenbauamtes: Gemäß § 9 Fernstraßengesetz dürfen Werbeanlagen nicht innerhalb der sog. Bauverbotszone gem. § 9 Fernstraßengesetz von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn – B 495- errichtet werden)*

Im Bereich der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Werbeanlagen unzulässig *(Hinweis des Landkreises Cuxhaven: Diese Flächen gehören nicht zu den – nicht überbaubaren Flächen- entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO).*

# PFLANZSCHEMA

BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG: 4- REIHIG  
unmaßstäblich

Schemalänge ca. 36 m,  
Schemabreite 6,0 m



## LEGENDE

	Stiel-Eiche		Hainbuche
	Haselnuß		Eberesche
	Schlehe		Feld-Ahorn
	Weißdorn oder Hundsrose		Wild-Apfel oder Wild-Birne
	Strauchweide wie Sal-Weide		

Pflanzqualität:	Pflanzenabstand:	ca. 1,2 x 1,2 m
Bäume: 2xv. Heister, H = 200 - 250 - 300 cm	Gehölzgruppen:	in der Regel je Gruppe
Sträucher: 2xv., H = 60 - 100 - 150 cm		4 bis 15 Gehölze

## - PFLANZENAUSWAHLLISTE:

Bäume		Sträucher	
- Eberesche	(Sorbus aucuparia)	- Alpen-Johannisbeere	(Ribes Alp. Schmidt)
- Hainbuche	(Carpinus betulus)	- Faulbaum	(Rhamnus frangula)
- Sandbirke	(Betula pendula)	- Hainbuche	(Carpinus betulus)
- Stieleiche	(Quercus robur)	- Haselnuß	(Corylus avellana)
- Traubeneiche	(Quercus petraea)	- Holunder	(Sambucus nigra)
- Feldahorn	(Acer campestre)	- Hundsrose	(Rosa canina)
		- Kriechweide	(Salix repens)
		- Sal-Weide	(Salix caprea)
		- Schlehe	(Prunus spinosa)
		- Sommer-Spiere	(Spiraea Anthony Waterer)
		- Weißdorn	(Crataegus spec.)
		- Wildapfel	(Malus silvestris)
		- Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)

### **Nachrichtliche Hinweise:**

#### **- aus wasserwirtschaftlicher Sicht:**

Auf den Grundstücken darf nur **nicht** schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser entsprechend dem ATV-Regelwerk A 138 vom Jan. 90 versickert bzw. verrieselt werden. Sickerschächte sind unzulässig.

Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen oder anderen befestigten Flächen darf nur breitflächig oder in Mulden versickert werden. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei.

Versickerungen über besondere bauliche Anlagen oder Einrichtungen, wie Sickerschächte oder Drainagestränge, sind nur dann möglich, wenn Schadstoffe durch entsprechende Reinigungsanlagen entfernt werden. Diese Einleitung bedarf nach dem NWG (Nieders. Wassergesetz) einer Erlaubnis.

Die Flächen, von denen das Oberflächenwasser versickert bzw. verrieselt werden soll, darf in keinem Fall mit Pflanzschutzmitteln (PBSM) o.ä. behandelt werden.

#### **- Altablagerungen**

Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Cuxhaven zu benachrichtigen.

#### **- nachrichtlicher Hinweis des Instituts für Denkmalpflege:**

Im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 12 „Oberenden“ befindet sich ein vorgeschichtlicher Fundplatz (archäologische Landesaufnahme Nr. 50). Deshalb ist ggfs. mit Bodenfunden zu rechnen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben, Urnen o. ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Landkreis Cuxhaven, untere Denkmalschutzbehörde, im Hause Burg Bederkesa, Tel.: 04745/ 94 390). Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Nach den Ausführungen des Landkreises Cuxhaven befinden sich die Fundstellen Lamstedt 44 und 46 (archäologische Landesaufnahme) im Bereich des Plangebietes. Beide Fundstellen sind vor Bebauung archäologisch zu untersuchen.

Die Gemeinde hat hierzu Kontakt mit der arch. Denkmalpflege im Haus Burg Bederkesa am 24.11.1999 aufgenommen und die Terminierung der Untersuchung abgesprochen.

#### **- Sichtdreiecke**

In den Sichtdreiecken sind die Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (i.S.d. § 31 Abs. 2 NStrG) mit einer Höhe von > 80 cm über der Fahrbahn freizuhalten.

Allgemeine Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und der aufgrund dieser Rechtsgrundlage erlassenen Verordnungen wie z. B.:  
Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. S. 132),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I Nr. 3).

l. w.:

Niedersächsische Bauordnung 1995 (NBauO) vom 15. Juni 1995 (Nds. GVBl. S. 158),  
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 2. Juli 1990 (Nds. GVBl. S. 235).

Die ergänzenden Rechtsvorschriften aufgrund anderer Gesetze.