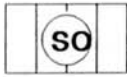


Planzeichenerklärung

(Planz VO 90)

Art und Maß der baulichen Nutzung



**Sonstiges Sondergebiet, großflächiger Einzelhandelsbetrieb
- Möbelhaus - (siehe textliche Festsetzungen Nr.1)**

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

FH Firsthöhe als Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzung Nr. 2a)

OAB Oberste Außenwandbegrenzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 2b)

Bauweise und Baugrenzen

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr.3)

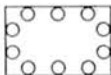
--- Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

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

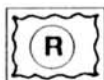


**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern (s. textliche Festsetzung Nr.4)**



Anpflanzung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung Nr.5)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



**Rückhaltebecken für das Oberflächenwasser
(siehe i.w. textliche Festsetzung Nr.8)**

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Sichtdreieck (s. nachrichtliche Übernahme a.)



**Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche
(siehe textliche Festsetzung Nr.7)**



100 m

Richtfunktrasse Nr. 1943 der DBP

maximal zulässige Bebauungshöhe
67 m ü. NN

Textliche Festsetzungen

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

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe - Möbelhaus - mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.700 m² (einschl. Büro- und Sozialräume) bei einer maximalen Gesamtnutzfläche von 7.500 m² 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, Markisen und Rollos. Teppichboden und Teppiche bis zu maximal 500 m² der Verkaufsfläche,

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

2.a) Die Höhenbeschränkung der größten Firsthöhe FH beträgt 15,0 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient.

2.b) Die oberste Außenwandbegrenzung OAB beträgt für 30 % des Möbelhauses < 13,0 m und für die restlichen 70 % < 8,0 m über dem Niveau der Mitte der Fahrbahn der Straße, die zur Erschließung des Baugrundstückes dient.

3.) Für die abweichende Bauweise a wird festgesetzt: Offene Bauweise, jedoch Längen bis höchstens 150 m zulässig.

4.) Die mit einem Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einer Breite von 6 m, fünfreihig, mit Stiel-Eiche, Eberesche, Schwarzerle, Sandbirke, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Holunder, Weißdorn, gemeinem Schneeball, Faulbaum, Strauchweiden und Wildrosen gem. Pflanzschema zu versehen.

5.) Für die Anpflanzung sind nur standortgerechte, heimische Bäume (Eichen, Linden und Spitzahorn) zu verwenden.

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.) Die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (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, nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

8.) Die Oberflächenwasser des gesamten Plangebietes sind innerhalb der Flächen des Plangebietes zu verrieseln, über Sickergruben bzw. in das Rückhaltebecken für das Oberflächenwasser zu entsorgen. Ein Überlauf in die Vorflut ist vorzusehen.

~~Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 56 NBauO~~

9.) Stellplätze, die bei der Ermittlung den Wert der Grundflächenzahl 0,4 übersteigen, sind in wassergebundener Form oder in Rasengittersteinen herzustellen.

Nachrichtliche Übernahme

10.) In den Sichtdreiecken sind die Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (i.S.v. § 31 Abs. 2 NStrG) mit einer Höhe von 80 cm bis 2,50 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn freizuhalten. Einzelne, nicht sichtbehindernde Bäume (Hochstämme, Laubbäume 1. Ordnung) sind erlaubt.

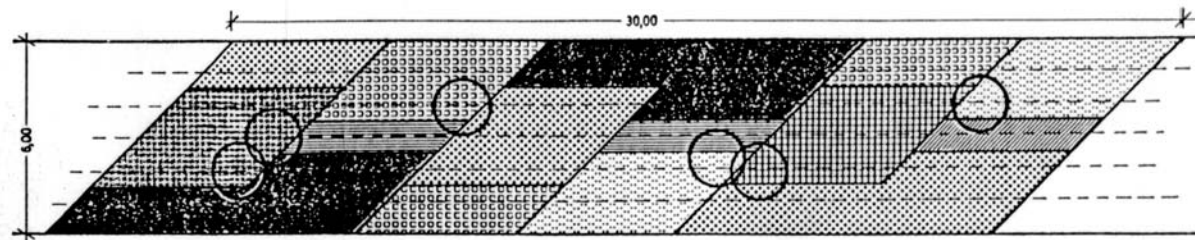
Nachrichtlicher Hinweis des Instituts für Denkmalpflege :

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben, Urnen o.ä.) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978, Nds. GVBl. S. 507). Diese Funde sind unverzüglich dem Beauftragten (Landkreis Cuxhaven, untere Denkmalschutzbehörde) für die archäologische Denkmalpflege im Museum Burg Bederkesa (Tel.: 04745/925) anzuzeigen.










Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

PFLANZSCHEMA (siehe textliche Festsetzung Nr.4)

5-REIHIGE BAUM-/STRAUCHPFLANZUNG



LEGENDE

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|---|
|  | STRAUCHWEIDE |  | HAINBUCH |
|  | WILDROSE |  | FELDAHORN |
|  | HASELNUSS bzw. HOLUNDER |  | EBERESCHE bzw. SANDBIRKE |
|  | WEISSDORN |  | EINZELBÄUME
(STIELEICHE und SCHWARZERLE) |
|  | GEM. SCHNEEBALL bzw. FAULBAUM | | |

PFLANZRASTER: 1,00m x 1,00m

GEHÖLZGRUPPEN: JE 5 - 15 STÜCK
EINER ART

Allgemeine Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) 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 v. 22.01.1991).

I.w.:

Niedersächsische Bauordnung 1986 (NBauO) vom 11. April 1986 (Nds. GVBl. S. 103),

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 2. Juli 1990 (Nds. GVBl. S. 235).

Die ergänzenden Rechtsvorschriften aufgrund anderer Gesetze.