

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Sonstiges Sondergebiet [§ 11 Abs. 2 BauNVO]

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel.

Sonstiges Sondergebiet – SO 1

1.1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit SO 1 kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig:

- a) Ein Möbeldiscounter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 4.000 m² auf der folgende Sortimente angeboten werden dürfen:

Kernsortiment

- Möbel

Zentrenrelevante Randsortimente mit jeweiliger Verkaufsflächenobergrenze

Die Gesamtverkaufsfläche der in der Emdener Sortimentsliste (CIMA Einzelhandelsgutachten für die Stadt Emden, 2008) aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimente darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 400 m² (10 %) nicht überschreiten. Jedes zentrenrelevante Randsortiment darf maximal 150 m² der Verkaufsfläche umfassen.

- b) die für den Möbeldiscounter notwendigen Lagerräume sowie
- c) Schank- und Speisewirtschaften in deutlich untergeordnetem Umfang

1.1.2 In dem als So 1 festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Funk- und Antennenanlagen.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet – SO 2

Innerhalb der in der Planzeichnung mit SO 2 kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig:

- a) Ein Motorrad-Fachmarkt oder ein Kfz-Zubehör-Fachmarkt oder ein Reifenhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.000 m² auf der folgende Sortimente angeboten werden dürfen:

Kernsortiment

- Schutzbekleidung
- Motorradhelme

- Stiefel
- Handschuhe, Nierengurte
- Gepäcklösungen (Tankrucksäcke, Top cases), Campingzubehör
- Motorrad-Pflegemittel/ -Öle und Zubehör, Ersatzteile
- Kfz-Zubehör
- Reifen

Zentrenrelevante Randsortimente mit jeweiliger Verkaufsflächenobergrenze

Die Gesamtverkaufsfläche der in der Emdener Sortimentsliste (CIMA Einzelhandelsgutachten für die Stadt Emden, 2008) aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimente darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 100 m² (10 %) nicht überschreiten.

- b) die für den Fachmarkt notwendigen Lagerräume.

1.1.1 In dem als SO 2 festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Funk- und Antennenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss der Außenwände (oberer Abschluss der Attika, des Gesimses o.ä.).

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

2.2 Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Erschließungsanlagen (z.B. Treppenaufgänge), Filteranlagen und dergleichen (auf max. 10 % der Gebäudegrundfläche) um maximal 3,5 m.

[§ 16 Abs. 6 BauNVO]

3. Zulässigkeit von Stellplätzen
[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

3.1 Innerhalb des Sondergebietes sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- 4.1 Im Bereich des Sondergebietes sind Ein- und Ausfahrten von und zu den angrenzenden privaten Verkehrsflächen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig.
- 4.2 Ein- und Ausfahrten zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Vor Baubeginn ist ein abschließendes Monitoring im Sinne des Artenschutzes durchzuführen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Das Ergebnis des Monitorings ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen

6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

- 5.1 Die in der Planzeichnung als mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden festgesetzten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit zur Erschließung des geplanten Sondergebietes zu belasten.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Stellplätze ist mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen.
- b) Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum, Stammumfang (StU) 16-18 cm bei Kronenansatz in 2,50 m Höhe (Lichtraumprofil) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- c) Die erlaubten zu pflanzenden Laubbäume sind der als Anhang der Begründung beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.
- f) Je Baum sollen die Baumscheiben eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² aufweisen. Diese sind vor Verdichtung und auf Stellplatzanlagen zusätzlich durch Bügel oder Poller gegen Überfahren zu schützen.

Hinweise:

Wenn bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32, E-Mail: koenig@ostfriesischelandschaft.de zu melden.

II. Örtliche Bauvorschriften

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

Örtliche Bauvorschriften im festgesetzten Gewerbegebiet

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer (FD).

Fassadengestaltung

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Außenwandflächen sind

- Putze
- Naturstein
- Glas
- Metall

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen auf maximal 35 % der jeweiligen Fassadenfläche angebracht werden.