

**Stand der Planunterlage: 02.11.2016** **Aktenzeichen: L4-322/2016**

**Gemarkung Westerholt** **Flur 5** **Flurstück: 130/12, 130/13, 130/16, 137/1, 137/8, 137/35, 137/48, 137/49, 137/53 und 137/55**

**Quelle: LGLN Regionaldirektion Aurich, Dezernat 3.5 - Katasteramt Wittmund, Imsumer Straße 5, 26409 Wittmund**

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 31.10.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Westerholt, \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

#### 2. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 23.02.2017 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 13.04.2017 ihre Stellungnahme abzugeben.

Westerholt, \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

#### 3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 22.02.2017 dem Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung haben vom 13.03.2017 bis 13.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Westerholt, \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

#### 4. Zweite, beschränkte Behördenbeteiligung

Die 2. (beschränkte) Beteiligung der Behörden (Landkreis Wittmund, Landkreis Aurich, Samtgemeinde Holtland und die benachbarten Gemeinden und Samtgemeinden) und sonstigen Träger öffentlicher Belange (IHK, Einzelhandelsverband Ostfriesland und die NLSIBV-Gb Aurich) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 01.08.2017 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 14.09.2017 ihre Stellungnahme abzugeben.

Westerholt, \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

#### 5. Zweite, öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO und der Begründung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung haben vom 14.08.2017 bis 14.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Westerholt, \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

#### 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Westerholt, \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

#### 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Westerholt, \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

#### 8. Verletzung von Vorschriften über die Planaufstellung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein Mangel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Westerholt, \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverwaltungsgesetzes (NKoMVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Gemeinde Westerholt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westerholt, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeisterin) (Siegel)

### Textliche Festsetzungen

- Zulässige Nutzungen in dem Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen (SO-GE)“ (gemäß § 11 BauNVO)**  
Das sonstige Sondergebiet dient dem Einzelhandel und der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen. Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1700 m<sup>2</sup> sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.590 m<sup>2</sup>. Hiervon sind maximal 320 m<sup>2</sup> (rd. 20 %) für Non-Food-Artikel.
  - Gebäude und Einrichtungen für Koncessionäre mit einer max. Verkaufsfläche von 110 m<sup>2</sup>.
  - Dienstleistungen und Freiberufler mit einer max. Nutzfläche von 1500 m<sup>2</sup>.
  - Standplatz für einen Imbisswagen.
  - Spielhalle.
  - Verwaltungsbüroräume.
  - Wohneinheiten.
- Unzulässige Nutzungen in dem Mischgebiet (gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO)**  
In den Mischgebieten (MI-Gebieten) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieser Änderung des Bebauungsplanes und gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffern 6 bis 8 BauNVO nicht zugelassen.
- Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO in einem Abstand bis 5,00 m zu den Gemeindestraßen „Up de Gast“, „Ant Gast“ und „Nordener Straße“ (L6) bzw. bis 6,00 m zur „Auricher Straße“ (L7) bzw. bis 20,00 m zur „Auricher Straße“ (L7) (entspricht Baugrenze) von der Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, nicht errichtet werden.
- Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Bei der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude wie bei einer offenen Bauweise zulässig. Die Längenbeschränkung entfällt jedoch.
- Versiegelbare Grundfläche in dem Mischgebiet (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)**  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO darf die Grundflächenzahl um 50 %, bis max. 0,8 überschritten werden.  
Abweichend davon ist für das Mischgebiet gemäß § 19 Abs. 4 Ziffer 3 eine Überschreitung bis auf 0,9 (90 %) zulässig.
- Baumschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB)**  
In einem Abstand von mindestens 4,00 m zum Stammfuß des Zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbaumes im südwestlichen Geltungsbereich sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und weitere Versiegelungen unzulässig.
- Anpflanzung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**  
Innerhalb der Fläche des geplanten Parkplatzes (Flurstücke 137/8, 137/35, 137/48 und 137/49) im nordöstlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB in einem Mindestabstand von 1,00 m zum angrenzenden Geh- und Radweg 3 Hochstämme anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind pro Baum 10 m<sup>2</sup> nicht versiegelte und nicht überfahrbare Fläche vorgesehen, wobei die Breite des Wurzelraumes 2 m nicht unterschreiten darf. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind technische Lösungen zum Erreichen einer durchwurzelbaren Fläche (Wurzelschutzsysteme) einzubauen.  
Es sind Gehölze aus der folgenden Auswahl zu verwenden:  
Art: Acer campestre - Feld-Ahorn  
Corylus columa - Baum-Hasel  
Sorbus aria - Echte Mehlbeere  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde (kleinkronig)  
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12-14 cm
- Passive Schallschutzmaßnahmen**  
**Nördliche Gebäudefront (Wohnen)**  
An der nördlichen Gebäudefront von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen.  
**Westliche Gebäudefront (Wohnen)**  
An der westlichen Gebäudefront von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 und LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.  
**Dachflächen (Wohnen)**  
An den Dachflächen von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 und LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.  
**Östliche Gebäudefront (EDEKA)**  
An der östlichen Gebäudefront von Büroräumen oder vgl. mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 und LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.  
**Dachflächen (EDEKA)**  
An den Dachflächen von Büroräumen oder vgl. mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 4 und LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.  
**Freiräume zum Aufenthalt von Menschen**  
Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der den Landesstraßen (L6/L7) abgewandten Gebäudefronten anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von 2 m gegen den Verkehrsärm zu schützen.

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

- Dachformen**  
Zulässig sind Sattel-, Wal- und Flachdächer. Dabei sind Nur-Dach-Häuser nicht zulässig, wobei als Nur-Dach-Häuser Gebäude mit einer Traufwandhöhe unter 1,80 m gelten.  
Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt diese Festsetzung auch.
- Traufwand- und Firsthöhen**  
Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird als Maximalhöhe 7,00 m festgesetzt. Die maximale (höchster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt im Planbereich 10,00 m. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte.  
Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:  
Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut  
Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut)

### Hinweise

- Rechtliche Grundlagen**  
Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes:
  - BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
  - BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
  - PlanZVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 I S. 58), zuletzt geändert 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
  - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104).
- Bodenfunde**  
Das Areal befindet sich im Anschluss an die bekannte Fundstelle der Römischen Kaiserzeit, deren Ausdehnung nicht komplett bekannt ist und südlich einer ehemaligen schiffbaren Wasserrinne. Damit können archaische Funde nicht ausgeschlossen werden. In diesem Bereich ist daher eine fachliche Begleitung der Erdarbeiten notwendig. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Dienst 3 Wochen vor Beginn, anzuzeigen.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.  
Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Bodenbelastungen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.  
Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- SO-GE Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- (0,8) / (1,0) Geschosflächenzahl
- 0,6 / 1,0 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. 7,00m Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- FH max. 10,00m Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

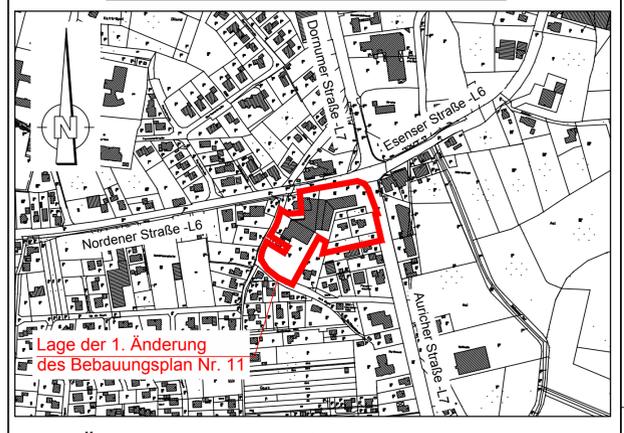
**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Energiesäule
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu erhaltende Einzelbäume

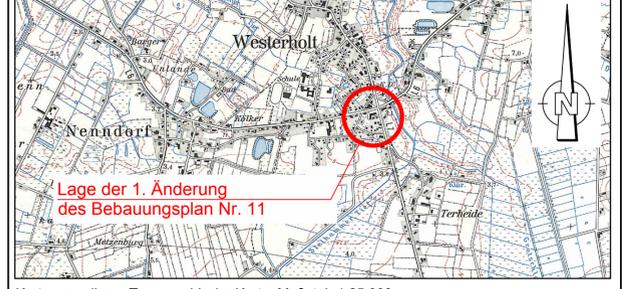
**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für einen Imbisswagen

### Übersichtskarte Maßstab 1 : 5.000



### Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte, Maßstab 1:25.000

Index	Änderung	gez./bearb.	Datum

### Gemeinde Westerholt

Heidkamp 20 Tel. 04975 / 77 84 17  
26556 Westerholt

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kreuzungsbereich L6 / L7" Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Darstellung **Bebauungsplan**

**Satzungsfassung**

Freigabevermerk	Freigabevermerk	
Dr. Born - Dr. Ermel GmbH	Auftraggeber	
	Maßstab	
	1:1000	
	Datum Name	
gez.	13.10.2017	BUEN
bearb.	13.10.2017	SPO
geprüft	13.10.2017	BCH/LUE
Date: siehe linken Planrand		Originalgröße: 765x880
Zeichnungs-Nr.		03402001 - 11 - 001

Dr. Born - Dr. Ermel GmbH  
-Ingenieur- Büro Ostfriesland  
Tjüchtkampstraße 12  
Tel. (04941) 1793-0 Fax (04941) 1793-66  
www.born-ermel.de ostri@born-ermel.de