

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb

2. Maß der baulichen Nutzung
0,6 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH: max. 6,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen
a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Höhenbezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1
unterirdische Telekabelleitung, künftig fortfallend
Gebäude, künftig fortfallend
vorhandene Böschung

II. Nachrichtliche Übernahmen

- vorhandener Graben
- Gewässer II. Ordnung
- 10 m Räumulstreifen von der Böschungsoberkante, einschließlich 5 m Gewässerrandstreifen
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungzone
- unterirdische Wasserleitung / Gasleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb (§ 11 BauNVO)**
Das festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs.
Zulässig sind:
- ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.300 m² mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Westerholter Liste.
- für aperiodische Randsortimente (Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel) dürfen maximal 15 % (195 m²) der zulässigen Verkaufsfäche genutzt werden.
- sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18 und 19 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauO)**
2.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage
Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe 3,90 m ü NN (Höhe des Knotenpunktes „Leegmoorsweg“ L 7 „Auricher Straße“).
2.2 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss auf der Höhe des Bezugspunktes gemäß textlicher Festsetzung 2.1 liegen.
2.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen (z. B. Pylonen) dürfen eine Gesamthöhe von 12 m nicht überschreiten.
2.4 Überschreitung der Grundflächenzahl
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen im Sinne von § 13 BauNVO mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
- Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.
- Garagen und Nebengebäude (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind im Bereich von 3 m entlang der L7 „Auricher Straße“ (gemessen von der jeweils anliegenden Grenze der Flurstücke der Straßenparzelle) nicht zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 142/9 in der Flur 5 der Gemarkung Westerholt zu belasten.
- Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen wird geprüft. Entsprechende Festsetzungen werden ggf. zum Entwurf ergänzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bauverbotszone**
Gemäß § 24 Abs. 1 NStR und § 9 Abs. 1 FStR dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen sowie Bundesstraßen
1.1 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (NStR) bzw. jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (FStR) (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
1.2 bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Für den vorliegenden Fall wurde mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSiBV), Geschäftsbereich Aurich, als zuständiger Straßenbaubehörde eine Ausnahmeregelung abgestimmt (siehe Begründung zum Bebauungsplan).
2. **Baubeschränkungzone**
Gemäß § 24 Abs. 2 NStR und § 9 Abs. 2 FStR bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
2.1 bauliche Anlagen längs der Landes- und Kreisstraßen sowie Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (NStR) bzw. jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (FStR), errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
2.2 bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen sowie Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
Für den vorliegenden Fall wurde mit der NLSiBV, Geschäftsbereich Aurich, als zuständiger Straßenbaubehörde eine Ausnahmeregelung abgestimmt (siehe Begründung zum Bebauungsplan).
3. **Räumulstreifen**
Im 10,0 m breiten Streifen (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Sielhammer Tiefs gelten die Bestimmungen der Satzung der Sielacht Dornum. Ausnahmen von den hier wirksamen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Verband in begründeten Fällen zulassen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche entsprechend der Satzung der Sielacht Dornum unter anderem verpflichtet sind, die Baggerung (Befahrung, Säuberung, Ausgrabung) und die Ablagerung des Aushubes zu dulden.
4. **Gewässerrandstreifen**
Im 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Sielhammer Tiefs gelten die Bestimmungen des § 36 des WHG i. V. m. § 58 NWG. Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017.
- Einsichtnahme in technische Vorschriften**
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Samtgemeinde Holttern (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.
- Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Otener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/759-2120 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z. B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.
- Abfälle und überschüssiger Boden**
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holttern zu benachrichtigen.
- Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern**
Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahren/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.
- Tatsächliche Lage der Leitungen**
Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.
- Einhaltung der Grundflächenzahl und Gestaltung der Hausgärten**
Eine Gestaltung von Hausgärten als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt eine unzulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl dar, die nach § 9 Abs. 2 Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden kann.
- Artenschutz**
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

WESTERHOLTER LISTE

- Zentrenrelevante Kernsortimente nach der Westerholter Liste sind:
- Genuss- und Lebensmittel, Getränke
 - Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby- und Kinderartikel, Spielwaren
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel
 - Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik
 - Uhren, Schmuck, Musikinstrumente
 - Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Teppiche (ohne Teppichböden)
 - Blumen
 - Campingartikel, Fahrrad- und Fahrradzubehör
 - Tierhaltung und Zobedarf
 - Lampen/ Leuchten

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN, BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
WESTERHOLT, DEN _____
BÜRGERMEISTERIN _____
- SATZUNGSBESCHLUSS**
DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "EINZELHANDELSFLÄCHEN TERHEIDER WEG" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
WESTERHOLT, DEN _____
BÜRGERMEISTERIN _____
- INKRAFTTRETEN**
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE WESTERHOLT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "EINZELHANDELSFLÄCHEN TERHEIDER WEG" IST DAMIT AM _____ RECHTSWIRKSAM GEWORDEN.
WESTERHOLT, DEN _____
BÜRGERMEISTERIN _____
- VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
WESTERHOLT, DEN _____
BÜRGERMEISTERIN _____

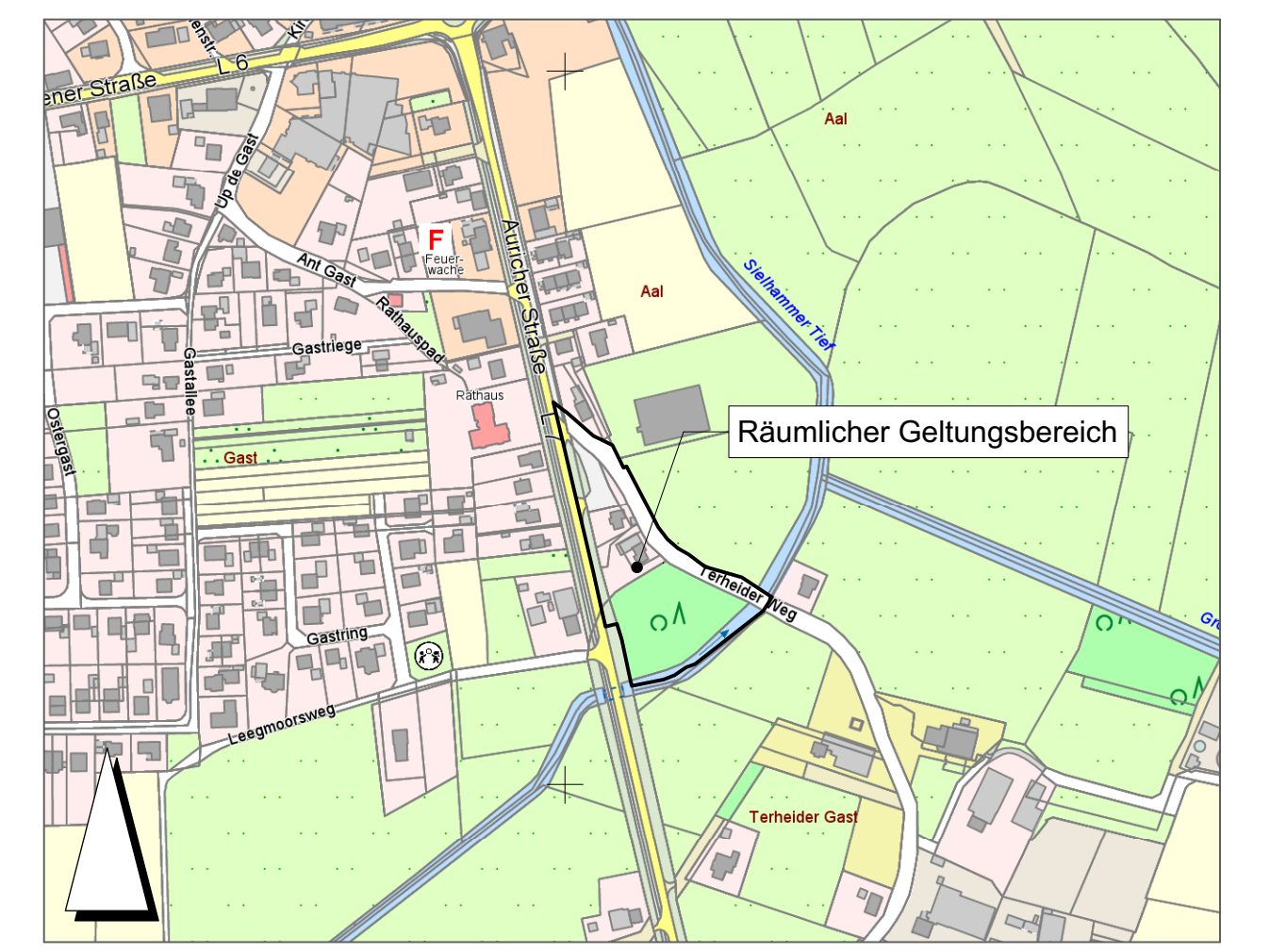
PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), NEUGEFASST DURCH BESCHLUSS VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALABGABENGESETZES UND ANDERER GESETZE VOM 02.03.2017 (NDS. GVBl. S. 48) HAT DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
WESTERHOLT, DEN _____
BÜRGERMEISTERIN _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 "EINZELHANDELSFLÄCHEN TERHEIDER WEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
WESTERHOLT, DEN _____
BÜRGERMEISTERIN _____
- PLANUNTERLAGE**
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2018
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBEAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 21.08.2018). SIE IST HINSCHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
WITTMUND, DEN _____
KATASTERAMT WITTMUND
(UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE
GEMEINDE WESTERHOLT

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "EINZELHANDELSFLÄCHEN TERHEIDER WEG"

MASSSTAB
1:1.000

| PROJ.-NR. | PROJEKTLTG. | BEARBEITUNG | GEPRÜFT | BLATTGR. | VERFAHRENSART |
|-----------|-------------|-------------|---------|-----------|---------------|
| 11025 | Bottenbruch | Block | | 594 x 970 | |

| PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEN | DATUM | PLANSTAND |
|--------------------------------|------------|------------|
| 2020_10_08_11025_BP28_V.vwx | 08.10.2020 | Vorentwurf |

PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39, 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 101 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG