Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westerholt den Bebauungsplan Nr. 22 „Einkaufszentrum Auricher Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Westerholt, 25.06.2015

gez. de Vries-Wiemken
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 19.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einkaufszentrum Auricher Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Westerholt, 25.06.2015 gez. de Vries-Wiemken
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 19.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einkaufszentrum Auricher Straße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einkaufszentrum Auricher Straße" und der Begründung haben vom 16.03.2015 bis 16.04.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westerholt, 25.06.2015 gez. de Vries-Wiemken
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 den Bebauungsplan Nr. 22 „Einkaufszentrum Auricher Straße" gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Westerholt, 25.06.2015 gez. de Vries-Wiemken
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einkaufszentrum Auricher Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 22 „Einkaufszentrum Auricher Straße" ist am 31.07.2015 rechtsverbindlich geworden.

Westerholt, 25.06.2015 gez. de Vries-Wiemken
Bürgermeisterin

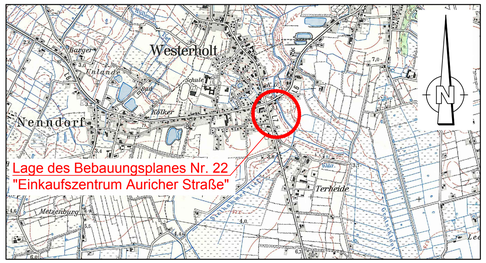
Verletzung von Vorschriften über die Planaufstellung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einkaufszentrum Auricher Straße" 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, 25.06.2015 gez. de Vries-Wiemken
Bürgermeisterin

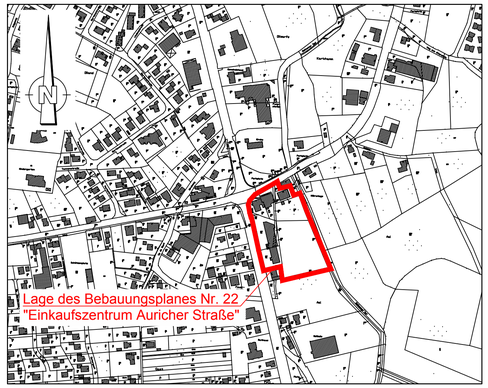
Gemarkung Westerholt	Flur 5	Datum des Feldvergleiches: 01.02.2013	Flurstück: Teil von 143/27 (143/a)
Quelle: Hattermann Vermessung, Friedrich-Ebert-Straße 85, 26725 Emden			Aktenzeichen: B2013 - 0139

Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte, Maßstab 1:25.000

Übersichtskarte Maßstab 1 : 5.000



Textliche Festsetzungen

1. In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum sind folgende Nutzungsarten bei einer maximalen Verkaufsfläche von 3.035 m² zulässig:

a. Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.310 m².
Hiervon sind maximal 250 m² (rd. 20 %) für Non-Food-Artikel.

b. Fachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m², verteilt auf folgende Warengruppen:
- maximal 825 m² Verkaufsfläche für Artikel der Warengruppe „Täglicher Bedarf" (Drogerieartikel),
- maximal 550 m² Verkaufsfläche für Artikel der Warengruppe „Modischer Bedarf",
- maximal 350 m² Verkaufsfläche für Artikel der Warengruppe „Warenhaus, Betrieb mit gemischten Sortimenten" (Schreibwaren, Dekoration, Haushalt, Kurzwaren, Lebensmittel).

c. Gebäude und Einrichtungen für Konzessionäre mit einer max. Verkaufsfläche von 100 m², Dienstleistungen mit einer Nutzfläche von 50 m² und Freiberufler mit einer max. Nutzfläche von 100 m².

d. Standplatz für einen Imbisswagen.

2. Bauweise
Bei der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude wie bei einer offenen Bauweise zulässig. Die Längenbeschränkung entfällt jedoch.

3. Trauf- und Firsthöhen
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.
Als Bezugsebene gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte.

Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Krüppelwalmdächer.

4. Versiegelbare Grundfläche
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO darf die Grundflächenzahl von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 0,4 überschritten werden, so dass die maximal versiegelbare Grundstücksfläche 100 % beträgt.

5. Garagen, Carports und Nebenanlagen
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO in einem Abstand von 5 m von der Straße (Bezugspunkt ist die Flurstücksgrenze) entsprechend den festgesetzten Baugrenzen nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

6. Unzulässige Nutzungen in den Mischgebieten
In den Mischgebieten (MI-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffern 6 bis 8 BauNVO nicht zugelassen.

7. Regenwasserrückhaltebecken (RRB)
Es sind Wasserflächen mit der Funktion einer Regenwasserrückhaltung anzulegen.

8. Anpflanzungen
Im Bereich der südlichen Siedlungseingrünung sind standortgerechte, gebietsheimische Sträucher zu pflanzen.

9. Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Westlich des Räumstreifens am Sielhammer Tief sind 9 Hochstämme (*Carpinus betulus*, Hainbuche, 14 - 16 cm Stammumfang, 3x v. mit Ballen) anzupflanzen und dauerhaft frei wachsend zu erhalten. Es sind Abstände von mindestens 2,00 m zu Befestigungen und Versiegelungen einzuhalten.

10. Passive Lärmschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereich IV:
An allen Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen einschließlich Küchen in Wohnungen 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.

Lärmpegelbereich III:
An allen Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen einschließlich Küchen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

Schalldämmmaße:
Für den Lärmpegelbereich IV ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß von R'w,res = 40 dB und für den Lärmpegelbereich III von R'w,res = 35 dB. Etwaige Korrekturen müssen unter Umständen entsprechend DIN 4109, Tabelle 9, vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

Lüftungseinrichtungen:
Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Freiflächen:
Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Lärmpegelbereichen IV – III sind durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von h = 1,8 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Hinweise

1. Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit geltenden Fassung:

- BauGB vom 23.09.2004
- BauNVO vom 23.01.1990
- PlanZVO vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010
- Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAG BNatSchG) vom 01.03.2010

2. Bodenfunde:
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich entgegen.

3. Bodenbelastungen:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

4. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11. Mit Rechtskrafterlangung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 22 tritt der am 01.04.1986 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 11 für den Bereich des Plangebietes Nr. 22 außer Kraft.

Planzeichenerklärung :

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet
- SO-Ez — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einkaufszentrum

Maß der baulichen Nutzung

- (0,6) — Geschoßflächenzahl
- 0,6 — Grundflächenzahl
- I / 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. 12,00m — Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- g — geschossene Bauweise
- Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- RWK / SWK — unterirdische Verrohrung, Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal

Grünflächen

- R / S — Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Räumstreifen / Siedlungseingrünung

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume / Sträucher

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

- RRB — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung

Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GFL-Recht 1, Begünstigter: Samtgemeinde Holtriem, Zweck: Sicherung der Schmutzwasserversorgung
- GFL-Recht 2, Begünstigter: Gemeinde Westerholt, Zweck: Sicherung der Oberflächenentwässerung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 22
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkaufsfreifläche
- Fläche für einen Imbisswagen
- Verkaufsfreifläche oder Fläche für einen Imbisswagen

Index	Änderung	gez./bearb.	Datum

Gemeinde Westerholt

Heidkamp 20 Tel. 04975 / 77 84 17
26556 Westerholt

Bebauungsplan Nr. 22 "Einkaufszentrum Auricher Straße"
Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Darstellung

Bebauungsplan Nr. 22
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11

Urschrift

Freigabevermerk
Dr. Born - Dr. Ermel GmbH

Freigabevermerk
Auftraggeber

BORN | ERMEL | Ingenieure
Dr. Born - Dr. Ermel GmbH
-Ingenieure- Büro Ostfriesland
26605 Aurich · Tjüchkampstraße 12
Tel. (04941) 1793-0 · Fax (04941) 1793-66
www.born-ermel.de · ostfr@born-ermel.de

Maßstab		Datum	Name
1:1000	gez.	24.06.2015	BUEN
	bearb.	24.06.2015	SPO
	geprüft	24.06.2015	KU

Datei: siehe linken Plannrand — Originalgröße: 950x594

Zeichnungs-Nr. 10003019 - 03 - 002

Projekt-Nr. 10.003.019 - 0.2N.6 B-Plan/BP2015/2015/0003/19 Holtriemer Bl.Nr 22 mit BNVO/SAC/AZ/Bebauungsplan Nr 22 Entwurf 2015-06-01.dwg / GO-AZ - 950 x 594 cm