

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - SO: Sondergebiet Einzelhandel
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,6: Grundflächenzahl
  - I: Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH: max. 12,00 m: maximal zulässige Geländeöhe
  - TH: max. 6,00 m: maximal zulässige Traufhöhe
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
  - a: abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
  - Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 5. Grünflächen**
  - private Grünflächen
  - O: Ortseingrünung
  - R: Räumstreifen

II. Nachrichtliche Übernahmen

- SW: unterirdische Schmutzwasserleitung
- Pumpstation
- 10 m Räumulstreifen von der Böschungsoberkante, einschließlich 5 m Gewässerrandstreifen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. 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.
- 2. Gewässerrandstreifen**

Im 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Sielhammer Tiefs gelten die Bestimmungen des § 38 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.

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

- Umgrözung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)**

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

1.1 Zulässig sind:
 
  - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe
  - sonstige Gewerbetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

1.2 Nicht zulässig sind Verkaufsfächen für zentrenrelevante Sortimente gem. Westerholter Liste. Davon ausgenommen sind Flächen in einer Größe von 75 m<sup>2</sup> je Betrieb für Läden des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Schlächter oder vergleichbar).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 Nr. BauGB; §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

2.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage  
Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der vorhandenen Straße L 7 („Dornumer Straße“) auf dem der Mitte des Gebäudes gegenüberliegenden Punkt in der Fahrhahnmittle (Oberkante Fahrhahndecke).

2.2 Höhenlage des Erdgeschossfertiglufbodens  
Die Oberkante des Erdgeschossfertiglufbodens muss auf der Höhe des unteren 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 § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
- 3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.
- 4. 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 „Dornumer Straße“ (gemessen von der jeweils anliegenden Grenze der Flurstücke der Straßenparzelle) nicht zulässig.
- 5. Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die festgesetzte Fläche ist auf voller Länge mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren.
- 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. Nr. 21 BauGB)**

Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Schmutzwasserkanalisation zu belasten.

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubeschreibung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786).
- 2. Einsichtnahme in technische Vorschriften**

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Samtgemeinde Höttrern (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.
- 3. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 14 „Dornumer Straße“. Dieser Bebauungsplan tritt nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.
- 4. 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, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, 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.
- 5. 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.
- 6. Abfälle und überschüssiger Boden**

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenaabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) 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 KWVG 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.
- 7. 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 Höttrern zu benachrichtigen.
- 8. Tatsächliche Lage der Leitungen**

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Dabei 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.
- 9. 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 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden kann.
- 10. 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, Fahrräder und Fahrradzubehör
  - Tiernahrung und Zoobedarf
  - Lampen/ Leuchten
  - Lampen/ Leuchten

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

**3. 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 DER 1. ÄNDERUNG 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 \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 "DORNUMER STRASSE" 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 \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE WESTERHOLT IST GEMÄß § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND UND IM \_\_\_\_\_ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 "DORNUMER STRASSE" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**6. 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 \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

PRÄAMBEL

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 "DORNUMER STRASSE" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 "DORNUMER STRASSE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1 : 1.000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2020 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regierungsbüro Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTETBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM \_\_\_\_\_). SIE IST HINSSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

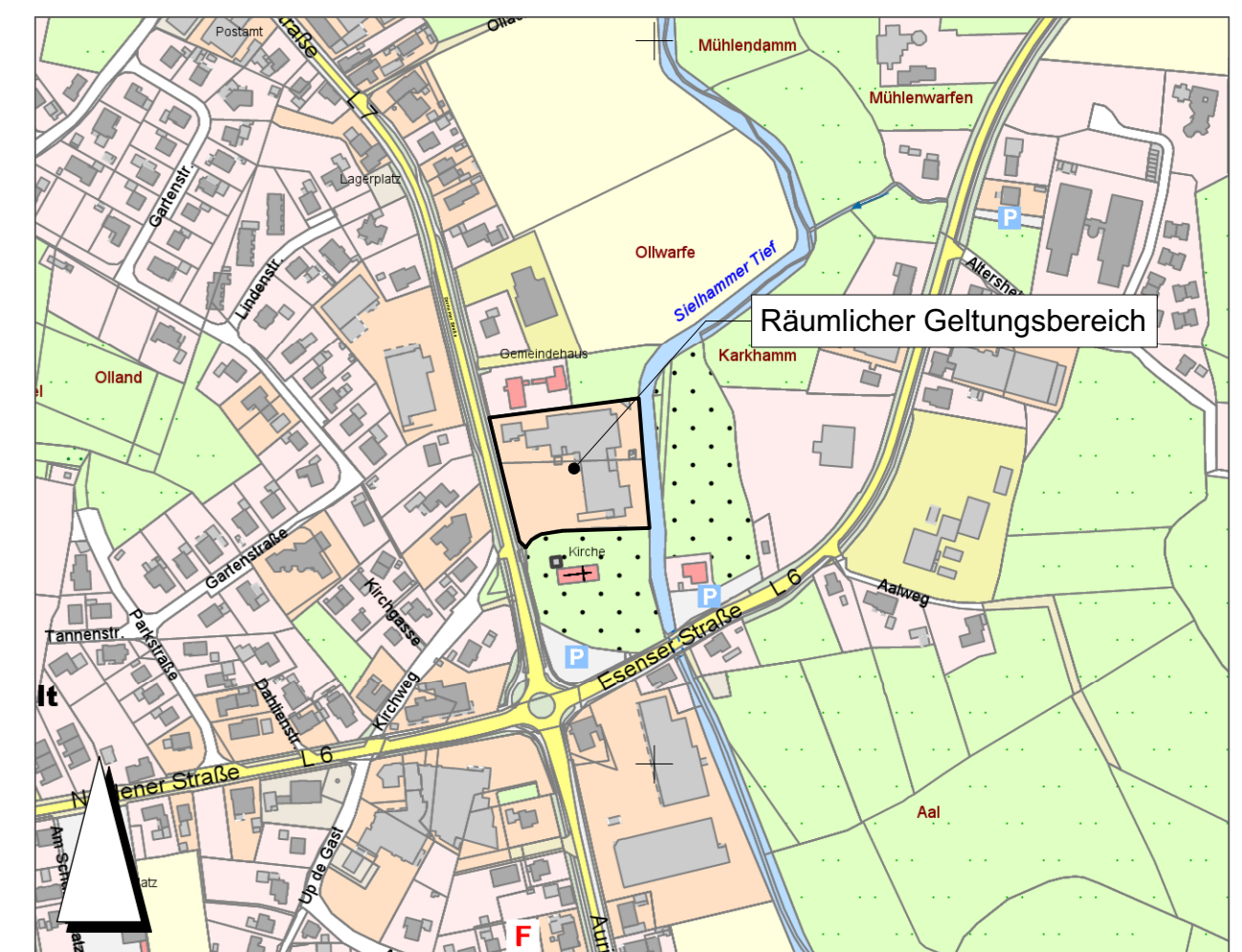
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

WITTMUND, DEN \_\_\_\_\_

KATASTERAM WITTMUND \_\_\_\_\_

(UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE  
**GEMEINDE WESTERHOLT**  
Westerholt

PLANINHALT MAßSTAB

**BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "DORNUMER STRASSE"** **1:1.000**

**1. ÄNDERUNG**

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11025	Bottenbruch	Bottenbruch		970 x 594	13a Bau GB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKDATEI	DATUM	PLANSTAND
2021_04_06_11025_BP_14_E.vwx	06.04.2020	Entwurf

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 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG