



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18 und 19 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
2.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage: Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe 3,90 m NN (Höhe des Knotenpunktes „Leegmoorsweg“/ L 7 „Auricher Straße“).
2.2 Höhenlage des Erdgeschosses/erdgeschossiger Boden: Die Oberkante des Erdgeschosses/erdgeschossiger Boden 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.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise ohne Längenschränkung.

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 „Auricher Straße“ (gemessen von der jeweils anliegenden Grenze der Flurstücke der „Straßenparzelle“) nicht zulässig.

5. 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.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Der nachrichtlich übernommene 10 Meter breite Räumfretreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als extensiv gepflegte Rasenfläche mit jährlich max. zweimaliger Mahd anzulegen und dauerhaft zu erhalten. wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen sind zulässig.

7. Kompensationsmaßnahmen (§ 1 a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Die Flurstücke 1/97 u. 1/156, Flur 8 der Gemarkung Westerholt sind als extensives Grünland gemäß Anlage 12 des Landschaftsrahmenplans Wittmund (2007) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur ökologischen Anreicherung ist eine Schilfsaat mit einer kräuterreichen Rasenmischung im ersten Bewirtschaftungsjahr durchzuführen. Der Gewässer- und Räumfretreifen entlang des Willmsfelder Zuggrabens ist der natürlichen Sukzession zu überlassen; eine einmalige Mahd sowie die Beseitigung der Gehölze sind im Rahmen der Gewässerunterhaltung zulässig.
7.2 Auf den Flurstücken 146/5 u. 160/2, Flur 5 der Gemarkung Westerholt mit einer Fläche von 9.551 m² sind 3 Kleingewässer (insgesamt 800 m² Grundfläche) und an der Ostgrenze ein 5 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Gewässer- und Räumfretreifen entlang des Sielhammer Tiefs ist der natürlichen Sukzession zu überlassen; eine einmalige Mahd sowie die Beseitigung der Gehölze sind im Rahmen der Gewässerunterhaltung zulässig. Die restlichen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bauverbotszone
Gemäß § 24 Abs. 1 NrStG und § 9 Abs. 1 FStzG 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 (NrStG) bzw. jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (FStzG) (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. Baubeschränkungszone
Gemäß § 24 Abs. 2 NrStG und § 9 Abs. 2 FStzG 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 (NrStG) bzw. jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (FStzG), 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. Räumfretreifen
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 Grundigentums 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. errassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017.

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Samtgemeinde Höttrien (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.

3. Bodenfunde
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodenkennwerte bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenkunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDStzG) melderechtlich und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Orlener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDStzG 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.

4. 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 Anlässe 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 ergreifen sind. 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 Bodenwaschung oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

5. Abfälle und überschüssiger Boden
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) 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 Ausbaurmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwendet 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. Mutterböden sind gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung oder Vergeudung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Abfederung 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.

6. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoformations- und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Höttrien zu benachrichtigen.

7. 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 (NWVG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahren/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

8. Tatsächliche Lage der Leitungen
Die tatsächliche Lage der Ver- und Erdungsleitungen 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.

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 Niedersächsisches BauGB 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.

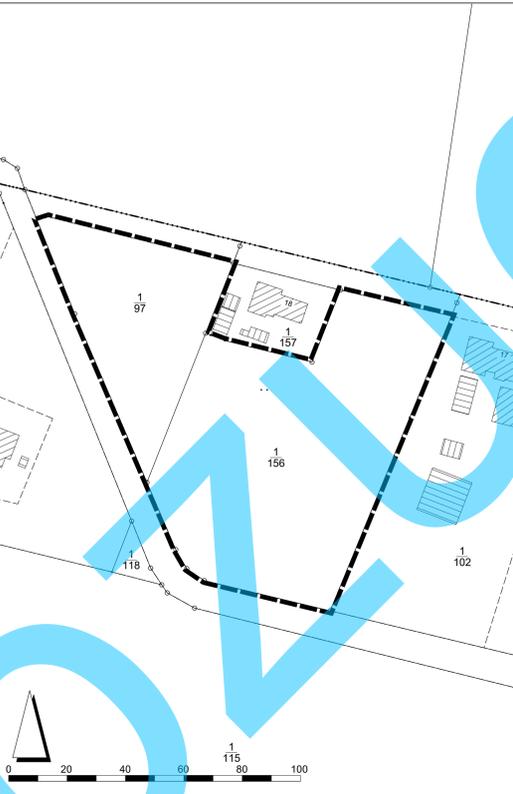
11. Ausführung der externen Kompensationsmaßnahmen
Die festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes detailliert beschrieben.

WESTERHOLTER LISTE

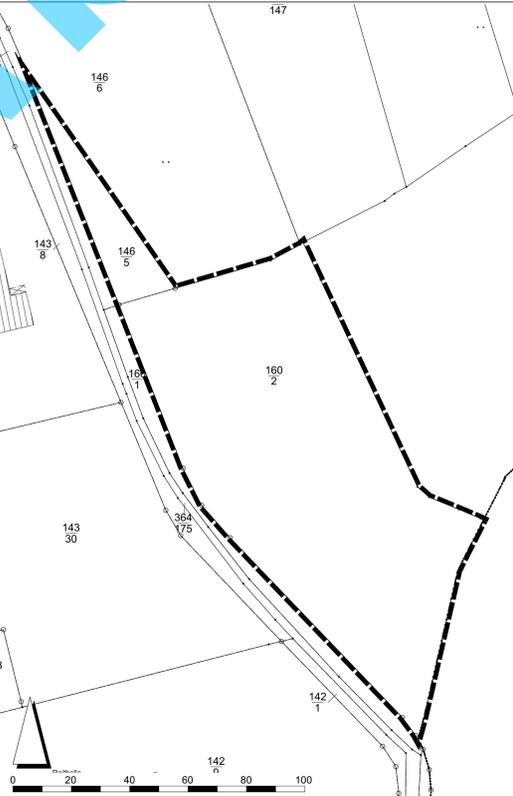
Zentrenrelevante Kernsortimente nach der Westerholter Liste sind:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke
- Drogerieartikel, Kosmetika und Hautwaren
- 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

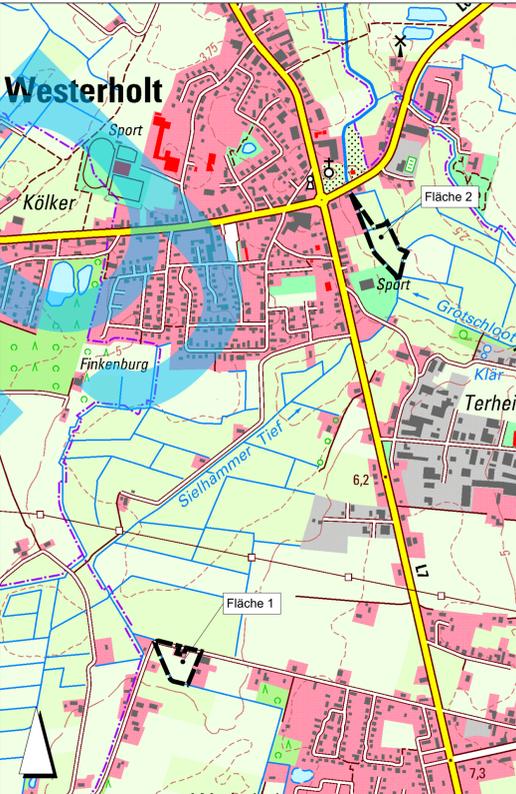
KOMPENSATIONSFLÄCHE 1 FLUR 8 M. 1:1.000



KOMPENSATIONSFLÄCHE 2 FLUR 5 M. 1:1.000



ÜBERSICHTSPLAN KOMPENSATIONSFLÄCHEN M. 1 : 10.000



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. § 38 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALABGABENGESETZES UND ANDERER GESETZE VOM 02.03.2017 (NDStzG Nr. 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

1. 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 ORTSBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB 1:1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEBÄUDISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2018 LGLN
Landesamt für Geoformations- und Landesvermessung Niedersachsen
Hauptstadtplanungsbüro

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILNACH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE 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)

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 ORTSBLICH BEKANNTMACHTET. 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 _____

4. 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 _____

5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE WESTERHOLT IST GEMÄß § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTMACHTET WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "EINZELHANDELSFLÄCHEN TERHEIDER WEG" IST DAMIT AM RECHTSWIRKSAM GEWORDEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000

