



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 u. § 11 (3) BauNVO)

1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Gartencenter“ dient der Unterbringung eines Gartencenters.

1.2 Zulässig sind Verkaufsflächen in einer Größe von maximal
 - 440 m² für Blumen (Schnittblumen und kleinere Gebinde), Balkon- und Zimmerpflanzen, Sämereien, Dekorations- und Geschenkartikel)
 - 3.900 m² für Beetpflanzen, Baumschul-Jungpflanzen und Erden
 Ohne Flächenbeschränkung zulässig sind:
 - Erzeugung von Pflanzen einschließlich Aufzucht von angekauften Wildlingen zu verkaufsfähigen Pflanzen im Sinne von § 201 BauGB „Begriff der Landwirtschaft“
 - branchentypische Dienstleistungen wie Floristik, Grabpflege, Zustellservice, Blumenversand, fachorientierte Ausstellungen und Seminare

1.3 Nicht zulässig sind:
 - die vorübergehende oder dauerhafte Aufstellung von Verkaufswagen
 - weitere zentrenrelevante periodische und aperiodische Sortimente nach der Westerholter Liste

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen ist eine Gehölzpflanzung anzulegen. Der Anteil der Sträucher hat 95 %, der Anteil der Bäume 5 % zu betragen. Die Gehölze sind in einem Raster von 1 * 1 m zu setzen, wobei die äußeren Pflanzreihen nur mit Sträuchern besetzt werden dürfen. Die einzelnen Straucharten sind innerhalb der Pflanzfläche in Gruppen zwischen 4 und 7 Stück zu setzen. Die Bäume sind in diese Strauchanpflanzung einzeln und unregelmäßig verteilt zu setzen. Bei der Anpflanzung sind Strauch- und Baumarten der nachfolgend aufgeführten Liste zu verwenden

Sträucher:
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Weißdorn (*Crataegus spp.*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Faulbaum (*Frangula alnus*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Ohrweide (*Salix aurita*)
 Aschweide (*Salix cinerea*)

Pflanzqualität: Sträucher 60-80 cm

Bäume:
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Sandbirke (*Betula pendula*)
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzqualität: Heister 100-125 cm

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Gartencenter"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,75 Grundflächenzahl

1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK: max. 9,00 m ü.NN maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

--- Baugrenze

4. 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

5. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

5. Kampfmittel

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

6. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Holtriem (Auricher Straße 9, 26556 Westeholt) eingesehen werden.

WESTERHOLTER LISTE

- Zentrenrelevante Sortimente nach der Westerholter Liste sind:
- Genuss- und Lebensmittel, Getränke
 - Drogeartikel, 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

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

LIEGENSCHAFTSKARTE
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

MAßSTAB: 1 : 1.000

© 2017 **LGLN**
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTETÄUMLICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 22.08.2017). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

_____ DEN _____

(ORT) (DATUM)

(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

_____ SIEGEL

(UNTERSCHRIFT)

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000

GEMEINDE
GEMEINDE WESTERHOLT

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT"

MASSSTAB
1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10287	Botenbruch	Block		594x780	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2018_11_15_10287_BP27_E.vwx	15.11.2018	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