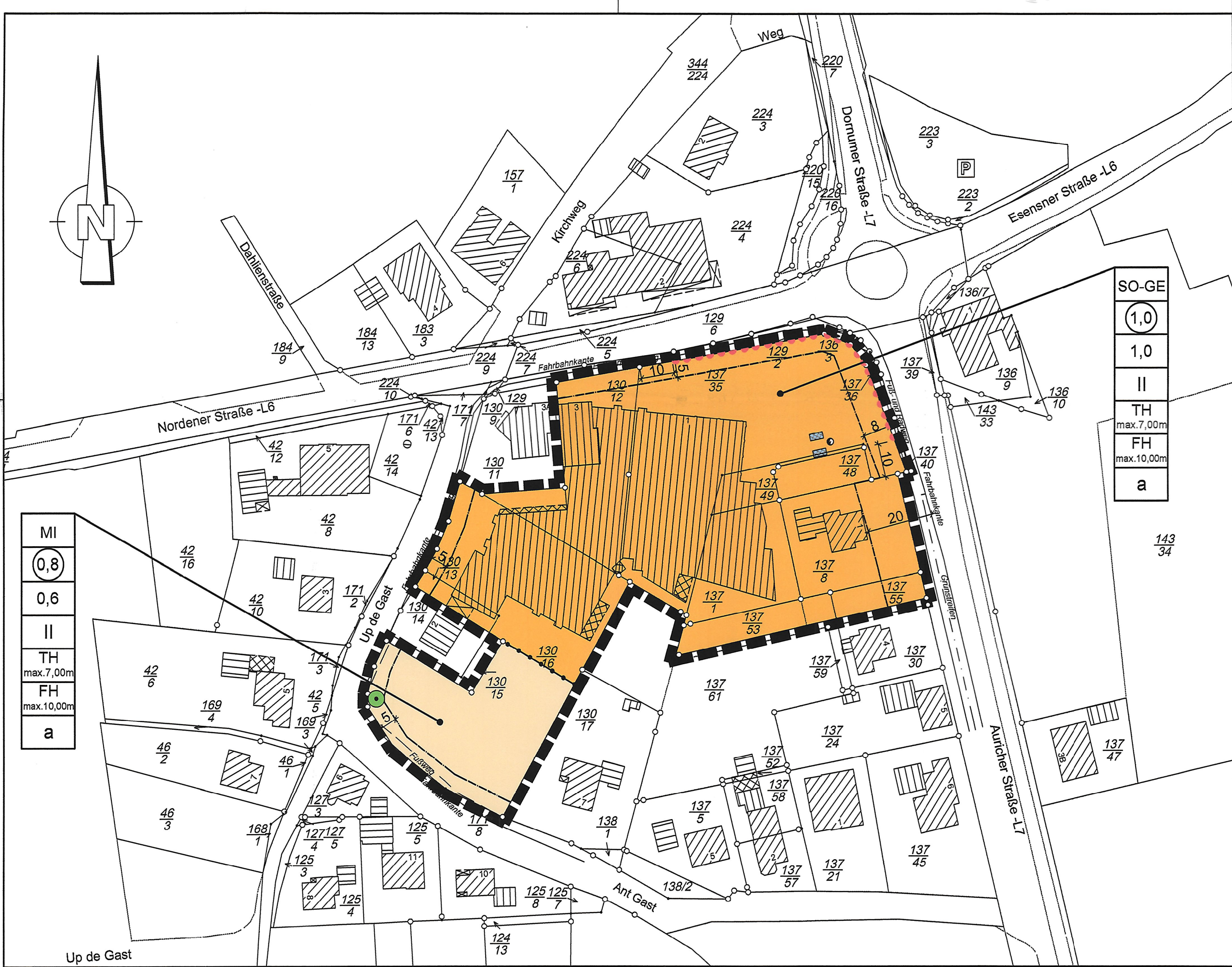




Stand der Planunterlage: 02.11.2016			Aktenzeichen: L4-322/2016		
Gemarkung Westerholt	Flur 5	Flurstück: 130/12, 130/13, 130/16, 137/1, 137/8, 137/35, 137/48, 137/49, 137/53 und 137/55			
Quelle: LGLN Regionaldirektion Aurich, Dezernat 3.5 - Katasteramt Wittmund, Imsumer Straße 5, 26409 Wittmund					

Verfahrensvermerke	
1. Aufstellungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 31.10.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht.	
Westerholt, den 14.11.2017	gez. de Vries-Wiemken Bürgermeisterin
2. Behördenbeteiligung	
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 23.02.2017 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 13.04.2017 ihre Stellungnahme abzugeben.	
Westerholt, den 14.11.2017	gez. de Vries-Wiemken Bürgermeisterin
3. Öffentliche Auslegung	
Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 22.02.2017 dem Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung haben vom 13.03.2017 bis 13.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Westerholt, den 14.11.2017	gez. de Vries-Wiemken Bürgermeisterin
4. Zweite, beschränkte Behördenbeteiligung	
Die 2. (beschränkte) Beteiligung der Behörden (Landkreis Wittmund, Landkreis Aurich, Samtgemeinde Holtriem und die benachbarten Gemeinden und Samtgemeinden) und sonstigen Träger öffentlicher Belange (IHK, Einzelhandelsverband Ostfriesland und die NLSIBV-GB Aurich) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 01.08.2017 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 14.09.2017 ihre Stellungnahme abzugeben.	
Westerholt, den 14.11.2017	gez. de Vries-Wiemken Bürgermeisterin
5. Zweite, öffentliche Auslegung	
Der Rat der Gemeinde Westerholt hat die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO und der Begründung beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung haben vom 14.08.2017 bis 14.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Westerholt, den 14.11.2017	gez. de Vries-Wiemken Bürgermeisterin

4. Zweite, beschränkte Behördenbeteiligung

Die 2. (beschränkte) Beteiligung der Behörden (Landkreis Wittmund, Landkreis Aurich, Samtgemeinde Holtriem und die benachbarten Gemeinden und Samtgemeinden) und sonstigen Träger öffentlicher Belange (IHK, Einzelhandelsverband Ostfriesland und die NLSIBV-GB Aurich) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 01.08.2017 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 14.09.2017 ihre Stellungnahme abzugeben.

Westerholt, den 14.11.2017

gez. de Vries-Wiemken
Bürgermeisterin

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist am 30.11.2017 rechtsverbindlich geworden.

Westerholt, den 13.12.2017

gez. de Vries-Wiemken
Bürgermeisterin

8. Verletzung von Vorschriften über die Planaufstellung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ 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, _____

Bürgermeisterin

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Gemeinde Westerholt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6 / L7“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westerholt, den 14.11.2017

gez. de Vries-Wiemken

(Bürgermeisterin)

L.S.

Textliche Festsetzungen

- Zulässige Nutzungen in dem Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen (SO-GE)“ (gemäß § 11 BauNVO)**
Das sonstige Sondergebiet dient dem Einzelhandel und der Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen. Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1700 m² sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m². Hiervon sind maximal 320 m² (rd. 20 %) für Non-Food-Artikel.
 - Gebäude und Einrichtungen für Koncessionäre mit einer max. Verkaufsfläche von 110 m².
 - Dienstleistungen und Freiberufler mit einer max. Nutzfläche von 1500 m².
 - Standplatz für einen Imbisswagen.
 - Spielfläche.
 - Verwaltungsbüroräume.
 - Wohnheiten.
- Unzulässige Nutzungen in dem Mischgebiet (gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO)**
In den Mischgebieten (MI-Gebieten) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieser Änderung des Bebauungsplanes und gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffern 6 bis 8 BauNVO nicht zugelassen.
- Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO in einem Abstand bis 5,00 m zu den Gemeindestraßen „Up de Gast“, „Ant Gast“ und „Nordener Straße“ (L6) bzw. bis 8,00 m zur „Auricher Straße“ (L7) bzw. bis 20,00 m zur „Auricher Straße“ (L7) (entspricht Baugrenze) von der Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, nicht errichtet werden.
- Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)**
Bei der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude wie bei einer offenen Bauweise zulässig. Die Längenbeschränkung entfällt jedoch.
- Versiegelbare Grundfläche in dem Mischgebiet (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO darf die Grundflächenzahl um 50 %, bis max. 0,8 überschritten werden.
Abweichend davon ist für das Mischgebiet gemäß § 19 Abs. 4 Ziffer 3 eine Überschreitung bis auf 0,9 (90 %) zulässig.
- Baumschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB)**
In einem Abstand von mindestens 4,00 m zum Stammfuß des zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbaumes im südwestlichen Geltungsbereich sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und weitere Versiegelungen unzulässig.

7. **Anpflanzung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**
Innerhalb der Fläche des geplanten Parkplatzes (Flurstücke 137/8, 137/35, 137/48 und 137/49) im nordöstlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB in einem Mindestabstand von 1,00 m zum angrenzenden Geh- und Radweg 3 Hochstämme anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind pro Baum 10 m² nicht versiegelte und nicht überfahrbare Fläche vorgesehen, wobei die Breite des Wurzelraumes 2 m nicht überschreiten darf. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind technische Lösungen zum Erreichen einer durchwurzelbaren Fläche (Wurzelschutzsysteme) einzubauen.

Es sind Gehölze aus der folgenden Auswahl zu verwenden:

Art: Acer campestre - Feld-Ahorn
Corylus colurna - Baum-Hasel
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Carpinus betulus - Hainbuche
Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde (kleinkronig)

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12-14 cm

8. Passive Schallschutzmaßnahmen

Nördliche Gebäudefront (Wohnen)

An der nördlichen Gebäudefront von Wohn- und Aufenthaltsräumen 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.

Westliche Gebäudefront (Wohnen)

An der westlichen Gebäudefront von Wohn- und Aufenthaltsräumen 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 und LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

Dachflächen (Wohnen)

An den Dachflächen von Wohn- und Aufenthaltsräumen 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 und LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

Östliche Gebäudefront (EDEKA)

An der östlichen Gebäudefront von Büroräumen oder vgl. mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 und LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

Dachflächen (EDEKA)

An den Dachflächen von Büroräumen oder vgl. 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 und LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

Freiräume zum Aufenthalt von Menschen

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der den Landesstraßen (L6/L7) abgewandten Gebäudefronten anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Dachformen

Zulässig sind Sattel-, Wal- und Flachdächer. Dabei sind Nur-Dach-Häuser nicht zulässig, wobei als Nur-Dach-Häuser Gebäude mit einer Traufwandhöhe unter 1,80 m gelten.

Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt diese Festsetzung auch.

2. Traufwand- und Firsthöhen

Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird als Maximalhöhe 7,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt im Planbereich 10,00 m. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte.

Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut)

Hinweise

1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes:
- BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- PlanZVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 I S. 58), zuletzt geändert 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104)

2. Bodenfunde

Das Areal befindet sich im Anschluss an die bekannte Fundstelle der Römischen Kaiserzeit, deren Ausdehnung nicht komplett bekannt ist und südlich einer ehemaligen schiffbaren Wasserrinne. Damit können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. In diesem Bereich ist daher eine fachliche Begleitung der Erdarbeiten notwendig. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Dienst 3 Wochen vor Beginn, anzuzeigen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Ostfriesischen Landschaft - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind 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 Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Bodenbelastungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über die Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu be-rachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauseitige Firma.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet

SO-GE

Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0,8 / 1,0

Geschossflächenzahl

0,8 / 1,0

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH

Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

FH

Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Energiesäule

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

zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

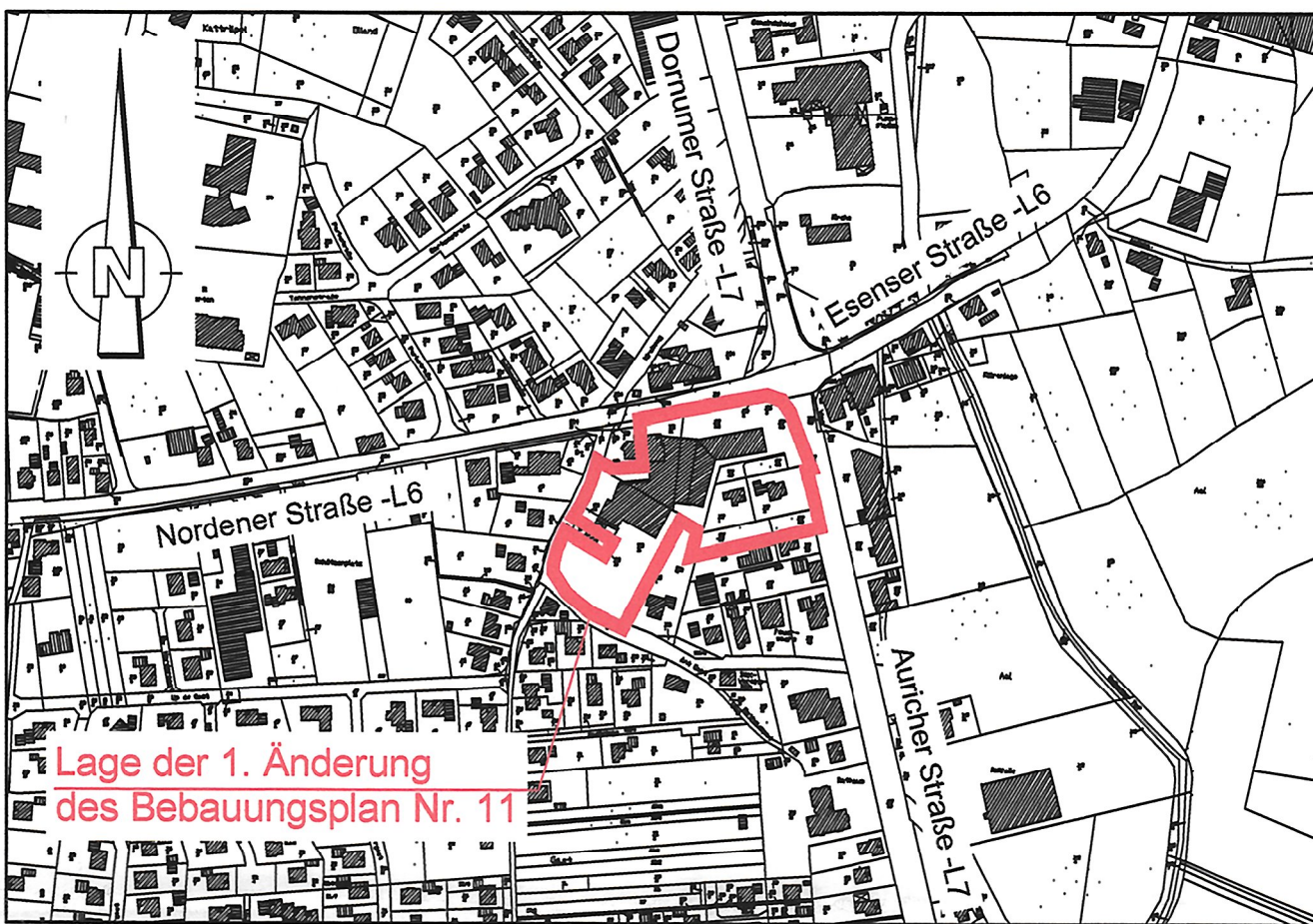
Fläche für einen Imbisswagen

Hiermit beglaube ich, dass diese Kopie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6/L7“ der Gemeinde Westerholt in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.
Westerholt, 03.01.2018

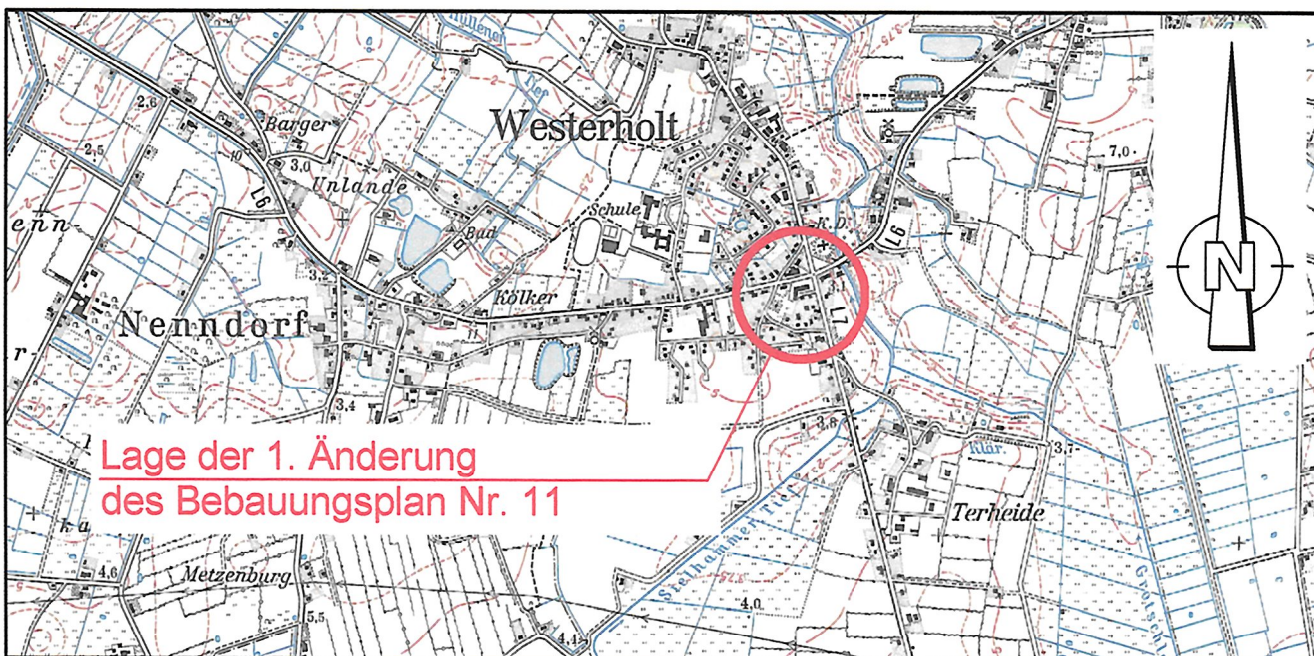


Samtgemeinde Holtriem
Der Samtgemeindebürgermeister
im Auftrag
(Krause)

Übersichtskarte Maßstab 1 : 5.000



Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte, Maßstab 1:25.000

Index	Änderung	gez./bearb.	Datum

Gemeinde Westerholt

Heidkamp 20 Tel. 04975 / 77 84 17
26556 Westerholt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kreuzungsbereich L6 / L7" Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Darstellung
Bebauungsplan

Urschrift kopie

Freigabevermerk		Freigabevermerk	
Dr. Born - Dr. Emel GmbH		gez. Lühring	
Auftraggeber		Maßstab	
		1:1000	
		gez.	Datum
		13.10.2017	BUEN
Dr. Born - Dr. Emel GmbH Ingenieure - Büro Ostfriesland 26605 Aurich - Tjückampstraße 12 Tel. (04941) 1793-0 - Fax (04941) 1793-66 www.born-emel.de - ostri@born-emel.de		bearb.	SPO
		geprüft	13.10.2017 BCHLUE
Datum: siehe linken Planrand		Originalgröße: 765x680	
Zeichnungs-Nr.		03402001 - 11 - 001	