



**MI 0,6**

MI	0,6	I
TH	max. 6,00m	FH
max. 12,00m		

a

**SO-gH 0,8**

SO-gH	0,8	I
TH	max. 6,00m	FH
max. 12,00m		

a

**Textliche Festsetzungen**

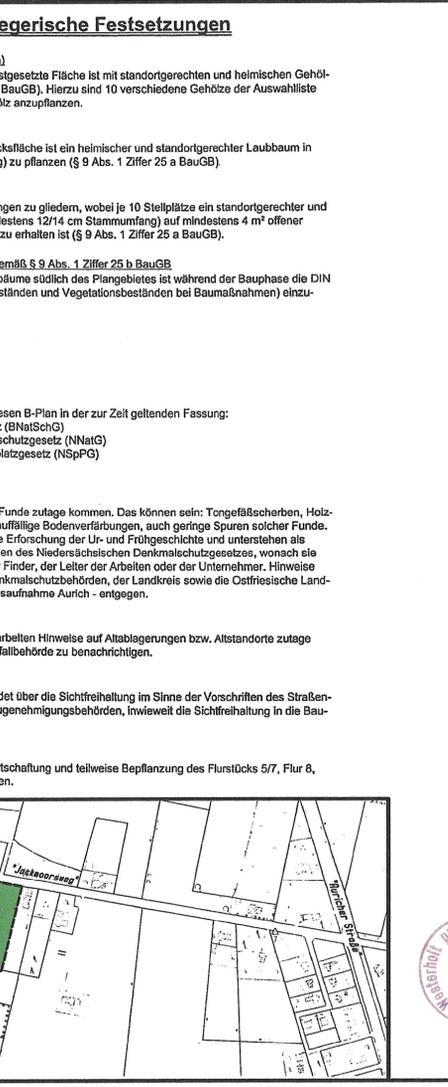
- Wohnnutzungen in dem Mischgebiet Nr. 1**  
Gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet Wohnungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO im Erdgeschoß nicht zulässig. In diesem Mischgebietenbereich sind Wohnungen denutzbar nur in den Obergeschossen zulässig.
- Unzulässige Nutzungen in den Mischgebieten**  
In den Mischgebieten (MI-Gebieten) 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 Ziffer 6 bis 8 BauNVO nicht zugelassen.
- Zulässige Nutzungsarten im Sondergebiet**  
In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung sind folgende Nutzungsarten zulässig:  
a. Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 900 m² für Artikel der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und von max. 400 m² für die Warengruppe Getränke und Genussmittel.  
b. In dem unter a. genannten Sondergebiet sind zusätzlich folgende Nutzungen zulässig:  
- Schank- und Spelawirtschaften,  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bercitshspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber,  
- Räume und Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.
- Lärmschutz (passiv):**  
Zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm der "Dorumer Straße" (L 7) mit für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. m. § 41 BImSchG festgesetzt, daß bei Neu- und Umbauten Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind. Sie sind für die zur "Dorumer Straße" ausgerichteten und die bis zu einem Winkel von 90° abgekehrten Gebäudfronten notwendig.  
a. Die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind auf der dem Verkehrslärm der L 7 sowie der Stellplatzfläche um mindestens 90° abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen (Bereich bis 50 m zur Straßennitte der L 7).  
b. Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind, insofern sie nicht an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden, durch bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von 1,80 m gegen den Verkehrslärm zu schützen (Bereich bis 35 m zur Straßennitte der L 7).  
c. Die Luftschalldämmungen von Außenbauteilen sind gemäß DIN 4109 Teil 6 entsprechend dem Lärmpegelbereich III vorzunehmen (Bereich bis 35 m zur Straßennitte der L 7).
- Abweichende Bauweise:**  
Gemäß § 24 Abs. 4 BauNVO wird in den Misch- und Sondergebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt, wie bei der offenen Bauweise, die Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, jedoch ohne Längenbeschränkung auf 50 m.
- Tauf- und Firsthöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**  
Die zulässigen Tauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Bezugsgerade gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachstuhl zur Erschließungsstraßennitte in Fassadenmitte gemessen. Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Krüppelwalmindächer.

**Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen**

- Flächenhafte Bepflanzung (Pflanzstreifen)**  
Die für Anpflanzungen von Sträuchern festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB). Hierzu sind 10 verschiedene Gehölze der Auswahlhilfe zu verwenden. Je 4 m² ist mind. ein Gehölz anzupflanzen.
- Sollhöhebepflanzung**  
Pro angefangene 1 000 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum in Hochstammqualität (14/16 Stammumfang) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).
- Stellplatzbegrünung**  
Die Kfz-Stellplätze sind durch Anpflanzungen zu gliedern, wobei je 10 Stellplätze ein standortgerechter und heimischer Laubbaum (Hochstamm mindestens 12/14 cm Stammumfang) auf mindestens 4 m² offener Stellplatzfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten ist (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).
- Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB**  
Zum Schutz und zur Erhaltung der Großbäume südlich des Plangebietes ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

**Hinweise**

- Rechtliche Grundlagen:**  
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:  
- BauGB - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
- BauNVO - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)  
- PlanzV90 - Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG)  
- NBauO
- Bodenfunde:**  
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.
- Bodenbelastungen:**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sichtfreiheit:**  
Der Träger der Straßenbaulast entscheidet über die Sichtfreiheit im Sinne der Vorschriften des Straßenbaurechts im Einvernehmen mit den Baugenehmigungsbehörden, inwieweit die Sichtfreiheit in die Baugenehmigung aufzunehmen ist.
- Externe Kompensationsmaßnahmen**  
Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung und teilweise Bepflanzung des Flurstücks 5/7, Flur 8, Gemarkung Westerholt, ist sicherzustellen.



**Nachrichtliche Übernahme**

Gemäß der Satzung der Stiefacht Dornum in der zur Zeit gültigen Fassung, ist der Uferstreifen des Gewässers II. Ordnung Nr. 91/44 "Stielhammertief" in einer Breite von 6 m, gerechnet von der oberen Böschungskante des Gewässers an völlig hindernisfrei zu halten. In einem Abstand von 6 m, von der oberen Böschungskante ab gerechnet, dürfen Hecken und Büsche sowie Bäume in einer Entfernung von 10 m gepflanzt bzw. gesetzt werden.

**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 in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.1999 den Bebauungsplan Nr. 14 "Dorumer Straße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westerholt, den .....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Dorumer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 01.12.1998 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Westerholt, den .....  
Bürgermeister

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
Aurich, 28.09.1998 / 25.06.1999  
.....  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.10.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Dorumer Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.01.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Dorumer Straße“ und der Begründung haben vom 02.02. bis 02.03.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westerholt, den .....  
Bürgermeister

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 14 „Dorumer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 25.06.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westerholt, den .....  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 14 „Dorumer Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westerholt, den .....  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 „Dorumer Straße“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Westerholt, den .....  
Bürgermeister

**Mängel und Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 „Dorumer Straße“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westerholt, den .....  
Bürgermeister

**Planzeichenerklärung :**

**Art der baulichen Nutzung**

Mischgebiete  
Sondergebiete  
Zweckbestimmung: großflächiger Handelsbetrieb

**Maß der baulichen Nutzung**

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß  
Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßennitte  
Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßennitte

**Bauweise und Baugrenzen**

Abweichende Bauweise  
Baugrenze

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

Zweckbestimmung: Pumpstation  
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
Hauptversorgungsleitungen  
Zweckbestimmung : Unterirdisch

**Grünflächen**

Private Grünflächen  
Zweckbestimmung :  
- Ortseingrünung  
- Räumstreifen

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

Anpflanzen von Sträuchern

**Übersichtskarte M. 1 : 5 000**

**Plangebiet**

Bauherr	Gemeinde Westerholt Landkreis Wittmund Reg.-Bez. Weser-Ems	Anlagen	
Entwurf	Bebauungsplan Nr. 14 "Dorumer Straße"	Blatt:	
Entwurfsteil	Urschrift	Bearbeiter:	KU/RS
		Zeich.Nr.:	R 1314/01
		CAD : ..../158-98/BPL/ WESTER/SPI/DORNUM.PIC	
		Maßstab:	1 : 1000
		Aufgestellt:	Aurich, 28.09.1998 25.06.1999
		Maß.Nr.:	158/98
		Größe:	0,23 m²

26603 Aurich Leener Landstraße 49 Ruf 04941/7993-0 Fax 04941/799366  
27568 Bremerhaven Grabenstraße 31 Ruf 0471/4056 Fax 0471 / 46556

**Ingenieurbüro**  
Dipl.-Ing. Bultmann  
Dr.-Ing. Schiching  
GmbH