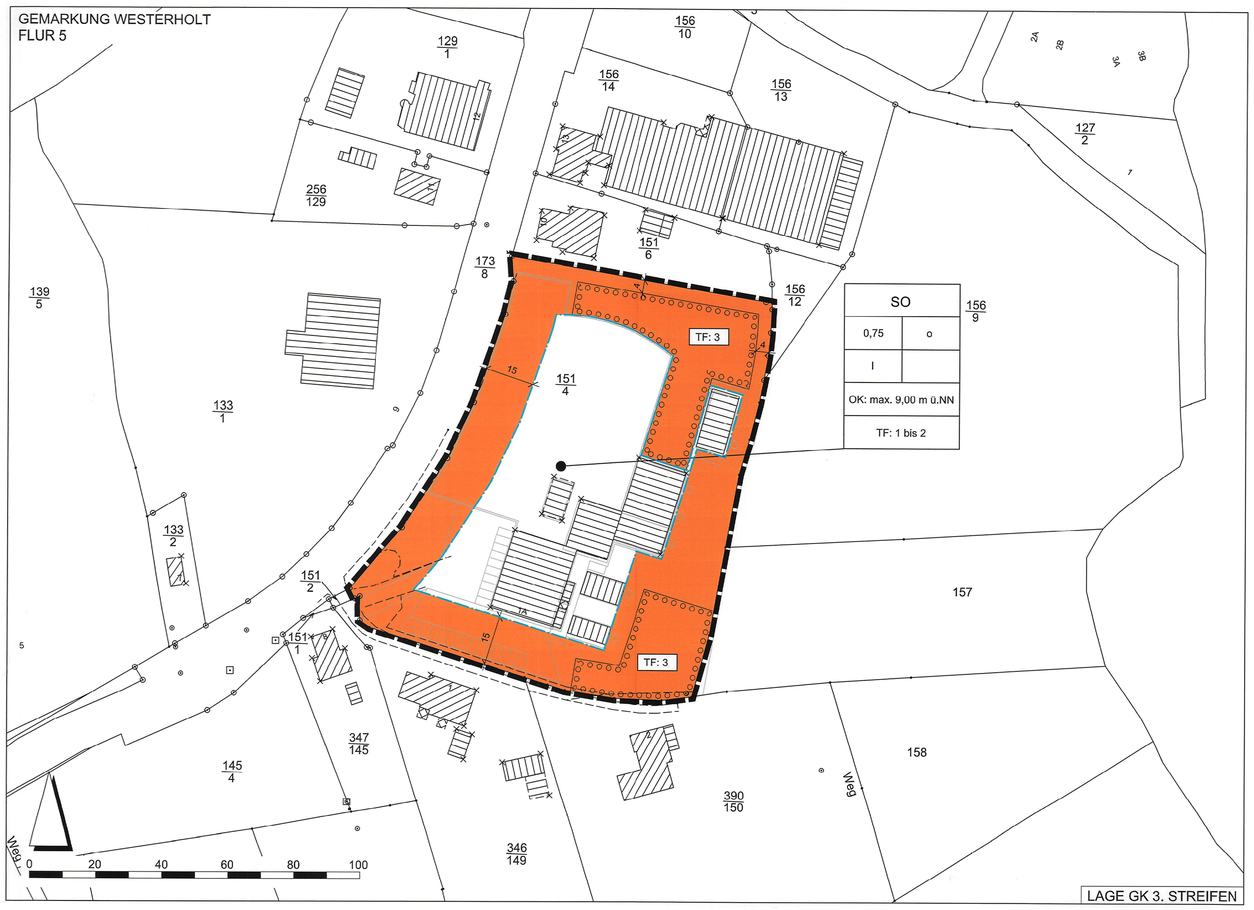
B 27 „Gartencenter Westerholt"

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT"

M. 1 : 1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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)
- 3.960 m² für Beetpflanzen, Baumschul-Jungpflanzen und Erden

Ohne Flächenbeschränkung zulässig sind:
- Erzeugung von Pflanzen einschließlich Aufzucht von angekauften Wildlingen zu verkaufsfähigen Pflanzen im inne 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 Gehölzanpflanzung 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 Strauchsarten 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*)
Weißdorne (*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.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.05.2017 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 25.02.2019 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM 11.03.2019 BIS 11.04.2019 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WESTERHOLT, DEN 03.08.2021

BÜRGERMEISTERIN

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 03.08.2021 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN 03.08.2021

BÜRGERMEISTERIN

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE WESTERHOLT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM 30.09.2021 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT" IST DAMIT AM 30.09.2021 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WESTERHOLT, DEN 14.07.2022

BÜRGERMEISTERIN

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 _____

BÜRGERMEISTERIN

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet "Gartencenter"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,75 — Grundflächenzahl

I — 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, Holzkohleansammlungen, 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 Westerholt) eingesehen werden.

WESTERHOLTER LISTE

Zentrenrelevante Sortimente 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

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMASCHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 16.07.2021 (BGBL. I S. 2939), I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBL. S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 10.06.2021 (NDS. GVBL. S. 368), HAT DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT" , BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, IN SEINER SITZUNG AM 03.08.2021 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN 03.08.2021

BÜRGERMEISTERIN

Gemeinde Westerholt Landkreis Wittmund (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.05.2017 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 21.06.2017 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WESTERHOLT, DEN 03.08.2021

BÜRGERMEISTERIN

2. PLANUNTERLAGE

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

© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

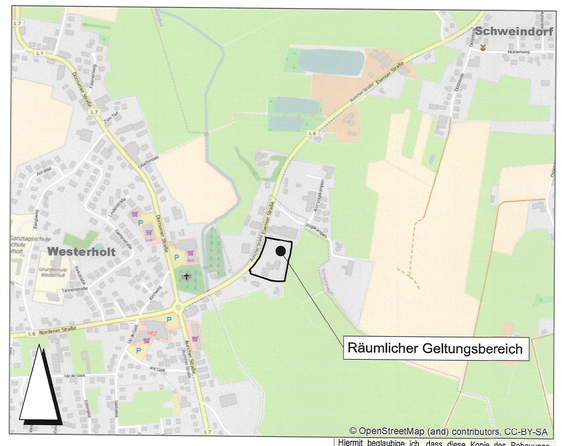
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 22.08.2017).

Wittmund (ORT) , DEN 09.03.2022 (DATUM)

Katasteramt Wittmund (AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

Gez. Heimen (UNTERSCHRIFT) SIEGEL

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE WESTERHOLT

Hiermit beglaubige ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gartencenter Westerholt" der Gemeinde Westerholt in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.

Westerholt, 14.07.2022

Samtgemeinde Holtriem
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag
(Janssen)

SAMTGEMEINDE HOLTRIEM · LANDKREIS WITTMUND ·

PLANINHALT MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT" 1:1.000

ABSCHRIFT

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

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2022_01_20_10287_BP27_S.vwx	03.08.2021	Satzung

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 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