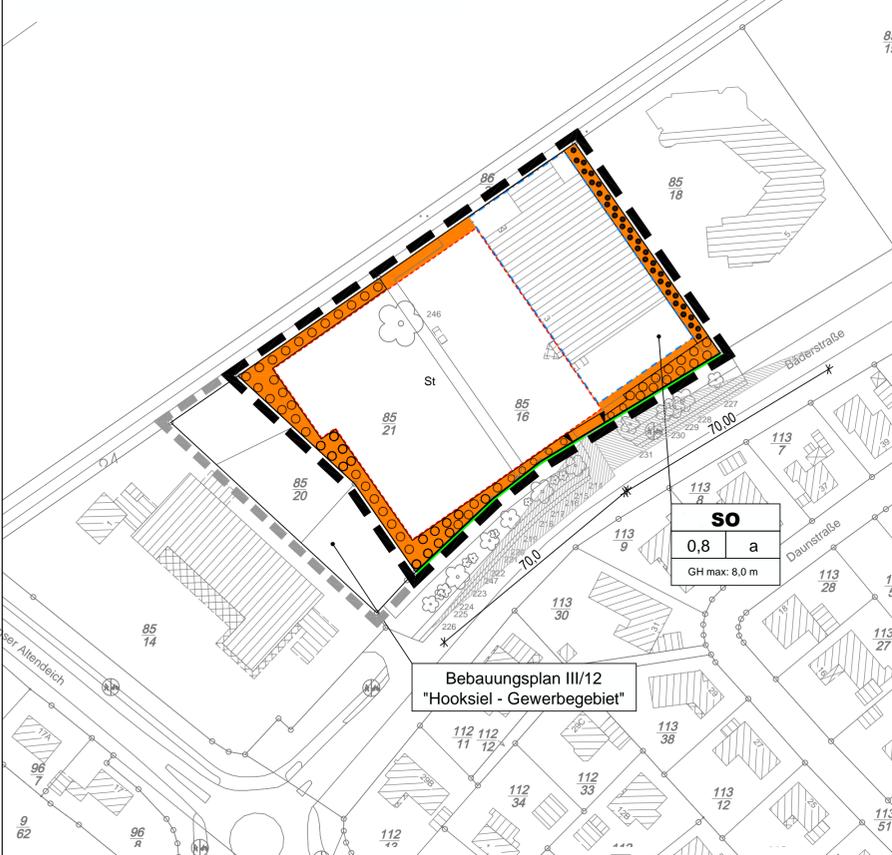


Gemeinde Wangerland Bebauungsplan Nr. III/35 "Hooksiel-Sondergebiet Einzelhandel / Bäderstraße"

- Entwurf -

Verfahren als Bebauungsplan der
Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Das Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung

- eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt) bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 1.400 m² und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren und Zeitschriften, Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde),
- eines Backshops mit Café bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 150 qm,
- von Stellplätzen.

Innerhalb des Verbrauchermarktes ist der Verkauf von Randsortimenten (innenstadtrelevante sowie nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland) auf einer Fläche von maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Definition der Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen gehören demnach auch:

- Der Raum hinter der Kasse (Kassenzone), der von den Kunden u. a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann oder als Verteilerfläche bzw. Zugangsfläche zu dem Konzesionär oder zum Ausgang dient,
- für Kunden zugängliche Flächen eines Verteilerflures (sog. Mail) oder ähnliche kundenzugängliche bauliche Anlagen,
- Kundentoiletten und ihre Zugangsräume/-flächen, Eingänge und Flure, Windfänge oder Windfanganlagen,
- Flächen innerhalb des Selbstbedienungsladens, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in den aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt,
- die für den Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen,
- Flächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes,
- Ausstellungsfächen für Aktions- oder Saisonwaren außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen am Gebäude,
- Pfandräume, die von Kunden betreten werden können.

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

2.1 In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauVO).

2.2 Innerhalb der abweichenden Bauweise a können die Gebäude unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze oder mit einem seitlichen Grenzabstand bis unter 3,0 m errichtet werden, soweit dies die Baugrenzen zulassen.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO

Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein). Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für untergeordnete technische Anlagen.

4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

In dem Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Fläche für Stellplätze zulässig.

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Die Gehölze auf der gekennzeichneten Pflanzbindungsfläche sind zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

5.2 Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist mit heimischen Laubgehölzen und hochstämmigen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Es ist ein Laubbaum je fl. 10 m mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen.

5.3 Die Stellplatzanlage ist nach folgenden Maßgaben durch Baumpflanzungen zu gliedern:
a) je 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen, b) die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.

5.4 Die Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 35 nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Hohenkirchen, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2013 LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oldenburg, den _____

Dipl.-Ing. Helmut Wegner
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeiter: F. Bley

Marie-Curie-Str. 1

28129 Oldenburg

T. 0441 361164-90

F. 0441 361164-99



lgl

planung

Oldenburg, den 16.09.2014

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hohenkirchen, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Hohenkirchen, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hohenkirchen, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "Verbrauchermarkt"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH: 8,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
↔ Einfahrtbereich

5. 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
● Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6. Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: St Stellplätze
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
— Grenze des Bebauungsplanes Nr. III/12
▲ Sichtfelder

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

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.

3. Altablagerungen

Nutzungen und bauliche Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises durchgeführt werden.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. III/35 überlagert den Bebauungsplan Nr. III/15 und Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. III/12 „Hooksiel-Gewerbegebiet“. Die überlagerten Bereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. III/35 außer Kraft.

5. Sichtfelder

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wangerland den Bebauungsplan Nr. III / 35 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

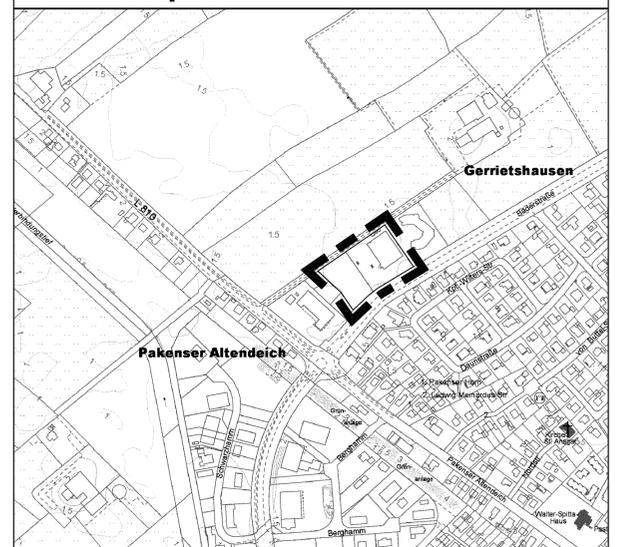
Hohenkirchen, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Wangerland Bebauungsplan Nr. III/35 "Hooksiel-Sondergebiet Einzelhandel / Bäderstraße"

- Entwurf -

Verfahren als Bebauungsplan der
Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
- Exemplar für die erneute öffentliche Auslegung -

M. 1 : 1.000