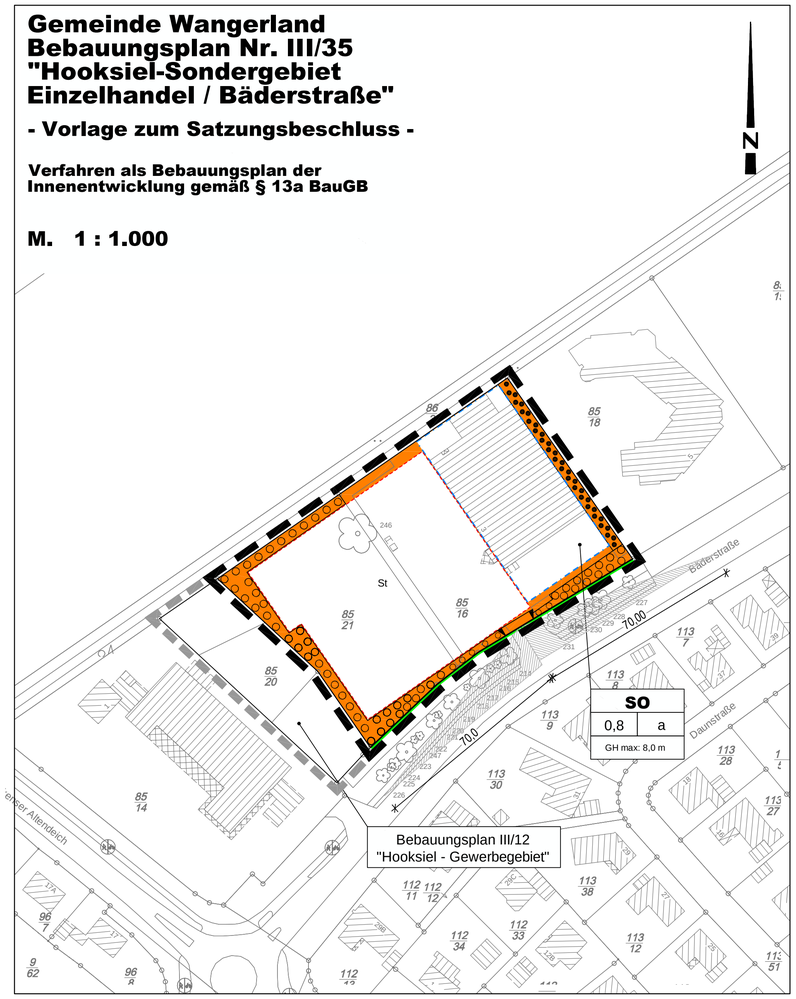
Gemeinde Wangerland
Bebauungsplan Nr. III/35
"Hooksiel-Sondergebiet Einzelhandel / Bäderstraße"

- Vorlage zum Satzungsbeschluss -

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

1. eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt) bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 1.400 m^2 und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren und Zeitschriften, Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde),
2. eines Backshops mit Café bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m^2,
3. 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 Umlader der Ware genutzt werden kann oder als Verteilerfläche bzw. Zugangsfläche zu dem Konzessionär oder zum Ausgang dient,
- für Kunden zugängliche Flächen eines Verteilerflures (sog. Mall) oder ähnliche kundenzugängliche bauliche Anlagen,
- 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, abwiegt und abpackt,
- die für den Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen,
- Flächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes,
- Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen am Gebäude,

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 (NBauO).

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. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO

Für die Errichtung von Stellplätzen, Fahrgassen und Zufahrten in den Sondergebieten ist eine Grundflächenzahl bis 0,90 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

5. 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.

6. 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 lfd. 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 Baumanpflanzungen 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 _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des 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

_____ (Siegel)
(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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

Oldenburg, den 25.11.2014

Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg
T 0441 998493-10
F 0441 998493-19
lux planung

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 _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

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 _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

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 _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

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 _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

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 _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

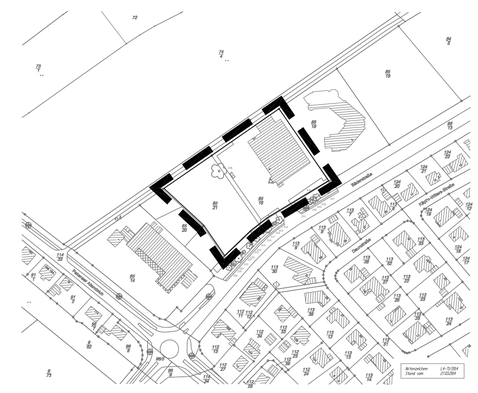
9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M . 1 : 2.500


Bäderstraße
Dunstraße
Hauptstraße
Hohenkirchen Straße
Alt-Bensersiel Straße
Am Deich
Am Siel
Am Hafen
Am Sportplatz
Am Kiebitzbusch
Am Kiebitzbusch
Am Kiebitzbusch