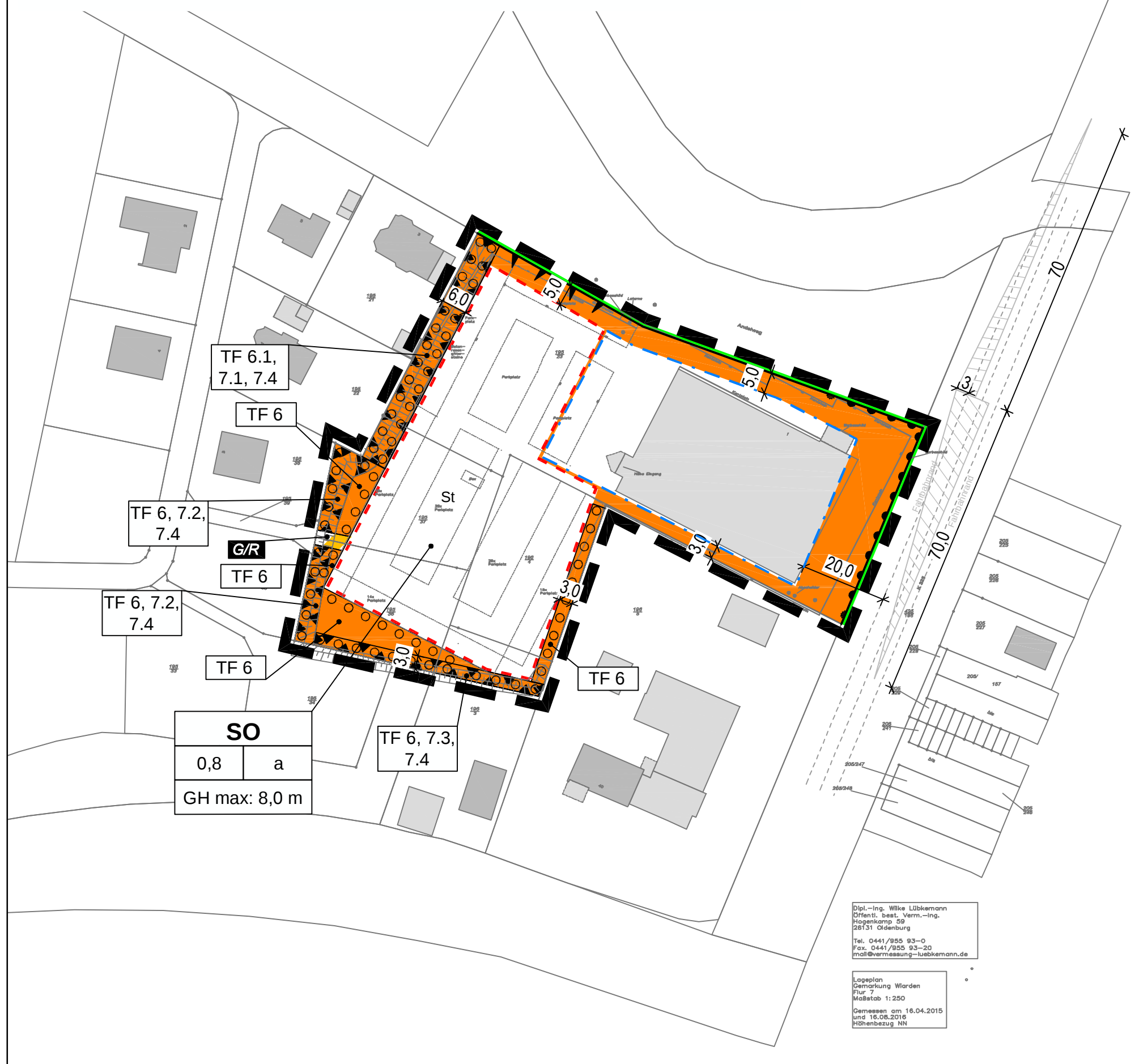


Gemeinde Wangerland Bebauungsplan Nr. II/17 "Horumersiel - Sondergebiet Einzelhandel / Andelweg"

Verfahren als Bebauungsplan der
Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "Einzelhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
C/R Geh- und Radweg

— Einfahrtsbereich

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

II. Nachrichtliche Übernahme

Sichtfelder

Textliche Festsetzungen

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

Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung

- eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt und Backshop) bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 1.400 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- von Stellplätzen.

Innerhalb des Verbrauchermarktes ist der Verkauf von Randsortimenten (zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente) auf einer Fläche von maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Es gilt die **Wangerländer Sortimentsliste**.

Wangerländer Liste		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Kosmetikartikel	Hausrat / Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Wasch- und Putzmittel	Glas, Porzellan, Keramik	Lampen / Leuchten
Zeitung, Zeitschriften	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Gardinen und Zubehör
	Haus- und Tischwäsche	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
	Foto, Film, Optik, Akustik,	Kfz-Zubehör
	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Sportartikel und -bekleidung	Gartenbedarf, Pflanzen
	Fahrräder und Zubehör	Tierbedarf
	Bücher, Papier, Schreibwaren	Elektrogrößgeräte
	Elektrokleingeräte	Büro- / Informationstechnik
	Unterhaltungselektronik, Computer	Sportgrößgeräte
	Tronträger, Software	Reitsport, Angeln, Waffen, Jagdbedarf
	Telekommunikation	Erotikartikel
	Spielwaren	
	Musikalien und Musikinstrumente	
	Baby- und Kinderartikel	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	pharmazeutischer Bedarf	
	Parfümerieartikel	
	Sanitätswaren	
	Schnittblumen	
	Antiquitäten / Kunst	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. *zugleich i.d.R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

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 Konzessionär oder zum Ausgang dient.
- für Kunden zugängliche Flächen eines Verteilerflures (sog. Mall) oder ähnliche kunden zugängliche 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

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

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

- Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten
- Es ist zudem je lfd. 15 m ein Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- Lärmschutteinrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - Es ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche (1) ein Lärmschutzwall mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,0 m zu errichten.
 - Es ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche (2) ein Lärmschutzwall mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 2,0 m zu errichten.
 - Es ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche (3) ein Lärmschutzwall mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 1,0 m zu errichten.
 - Das Höhenmaß für die wirksame Schirmkante wird jeweils im rechtwinkligen Maß von der Fahrbahnachse, gemessen von Oberkante der Stellplatzanlage, ermittelt.

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, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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, Ofener 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. II/17 „Horumersiel – Sondergebiet Einzelhandel/Andelweg“ überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. II/9 „Horumersiel-West“, der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/9 „Horumersiel-West“ sowie der Ergänzungssatzung „Horumersiel-West“.

Die überlagerten Bereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. II/17 außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß Niedersächsischem Straßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone der K 325, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

2. Sichtfelder

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 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. II/17 „Horumersiel-Sondergebiet Einzelhandel/Andelweg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hohenkirchen, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/17 „Horumersiel-Sondergebiet Einzelhandel/Andelweg“ 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,
© 2015

LGLN

Die Planunterlagen entsprechen 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 (Oldb), den _____

ÖBVI Dipl.-Ing. W. Lükemann

(Unterschrift) (Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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

Oldenburg, den 10.02.2017

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 _____

(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 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 Friesland /Nr. ____ sowie im Internet unter der Adresse www.wangerland-online.de 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

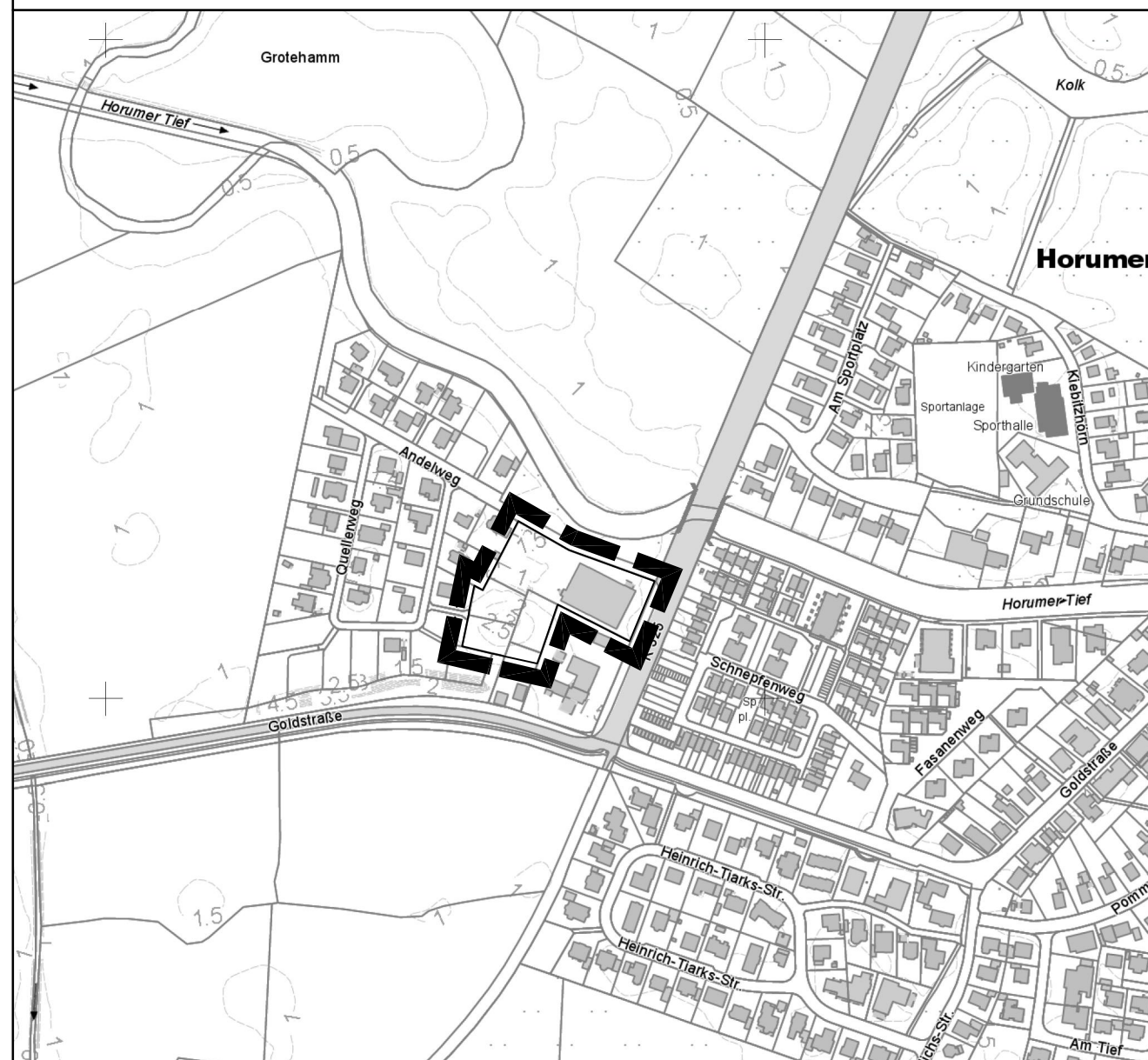
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hohenkirchen, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. II/17 "Horumersiel - Sondergebiet Einzelhandel / Andelweg"

Verfahren als Bebauungsplan der
Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000