

**Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)**

- Art der baulichen Nutzung**
- Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel mit Lebensmitteln"
  - Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- Geschossflächenzahl
  - Grundflächenzahl
  - maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
  - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung Räumuferstreifen (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 1)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Flächen für die Wasserwirtschaft
  - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Planeintragungen zu Hinweisen**
- Bestehender Grenzgraben
  - Bestehende Trinkwasserleitung DN 80 (siehe Hinweis Nr. 7)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Nr. 1**  
Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel mit Lebensmitteln" gliedert sich in die Abschnitte A und B. In den beiden Teilabschnitten A und B sind jeweils nur zulässig:
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 900 qm einschließlich Freiverkaufsflächen. Die Rand- und Nebensortimente sind auf 20 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.
  - Büro-, Verwaltungs- und sonstige Dienstleistungsnutzungen, die nicht als Einzelhandel gelten.
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - Stellplätze, die durch die errichtete Nutzung benötigt werden.
- Nr. 2**  
Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe unzulässig, deren Art des Unternehmens auf den Verkauf an Endverbraucher ausgerichtet ist. Ausgenommen hiervon sind Verkaufsbetriebe mit den Warengruppen Blumen, Pflanzen, Gartenbauprodukte. Deren Verkaufsfläche darf insgesamt 200 qm nicht überschreiten.
- Nr. 3**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Abstände regeln sich nach den §§ 7 und 10 NBauO.
- Nr. 4**  
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel mit Lebensmitteln" dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und von 45 dB (A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), jeweils bezogen auf 1 qm, nicht überschritten werden.
- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes  $D_s$  (berechnet gem. VDI-Richtlinie 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungswerte (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-Richtlinie 2714) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- Nr. 5**  
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung jeweils angegebenen Wert nicht überschreiten.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Landesrechts sowie für Anlagen des Emissionsschutzes.
- Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der vorhandenen Höhe in der Mitte der zugeordneten fertigen Erschließungsstraße bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes. Es gilt das Maß in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen (GH) gelten nicht für Anlagen der Telekommunikation (insbesondere Sendemasten), die aufgrund ihrer Funktion einer größeren Höhe bedürfen.
- Nr. 6**  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der vorhandenen Höhe in der Mitte der zugeordneten fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen.
- Nr. 7**  
Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist für je angefangene 8 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm).

**HINWEISE**

- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/9 "Hohenkirchen-Gewerbegebiet" treten die Festsetzungen für den überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/2b (geplanter Schaugraben im Süden des Flurstückes 72/18; Größe ca. 560 qm) außer Kraft.
- Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bau- und Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Eit- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Ortschaft anzeigen zu lassen.
- Für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Wasserleitung DN 80 ist dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 6,00 m einzuräumen.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Wangerland diesen Bebauungsplan Nr. 1/9 "Hohenkirchen - Gewerbegebiet", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Bauunzuverlässigkeitsverordnung (BauUNVO) vom 23.01.1990.

Hohenkirchen, den 21.03.2006

*H. Hamburg*  
Bürgermeister

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/9 wurde ausgearbeitet von:



Dangast, den 21.03.2006

*J. Dangast*  
Planverfasser

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Aufstellungs-, Auslegungs- und Satzungsbeschluss**  
Aufstellung  
Der Rat der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 22.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/9 "Hohenkirchen - Gewerbegebiet" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.  
Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am 19.09.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.01.2006 bis 16.02.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Satzung  
Der Rat der Gemeinde Wangerland hat den Bebauungsplan Nr. 1/9 "Hohenkirchen - Gewerbegebiet" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.03.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den 21.03.2006

*H. Hamburg*  
Bürgermeister

**2. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1/9 "Hohenkirchen - Gewerbegebiet" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 30.06.06 in Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Hohenkirchen, den 13. 7. 06

*H. Hamburg*  
Bürgermeister

**3. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

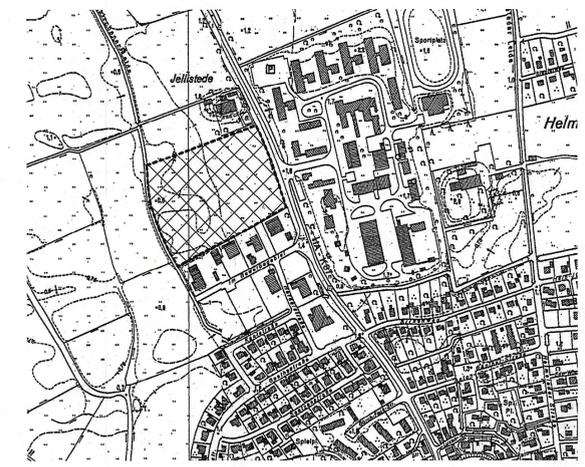
Hohenkirchen, den .....

.....  
Bürgermeister

**4. Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den .....

.....  
Bürgermeister



**PLANUNTERLAGE** Maßstab: 1 : 1.000

Angefertigt nach der Liegenschaftskarte der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften - Katasteramt Varel -  
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 Ortschaft ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften - Katasteramt Varel -

Varel, den 11.07.06

*[Signature]*  
Unterschrift

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Der Räumuferstreifen (Breite 10,0 m) entlang des westlich an das Plangebiet angrenzenden Grabens II. Ordnung ist gemäß Satzung der Sielacht Wangerland nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Hierzu ist der Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen sind hier nur mit Genehmigung der Sielacht zulässig.

**Bebauungsplan Nr. 1/9**

**HOHENKIRCHEN - GEWERBEGEBIET**

GEMEINDE WANGERLAND  
LANDKREIS FRIESLAND  
Urschrift

Fassung zum Satzungsbeschluss vom 21.03.2006