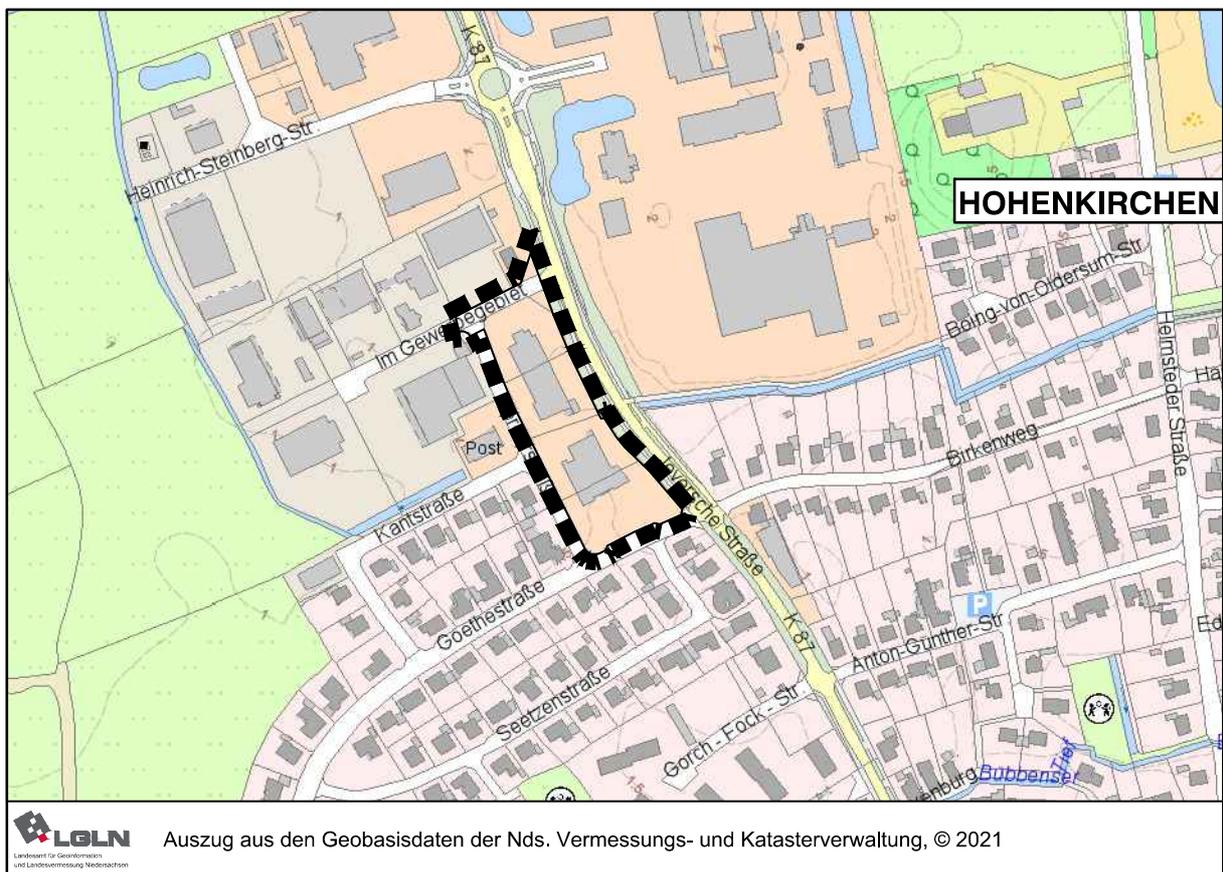


Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I/25

"Hohenkirchen - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel"



Übersichtsplan: 1 : 5000

plan
kontor städtebau

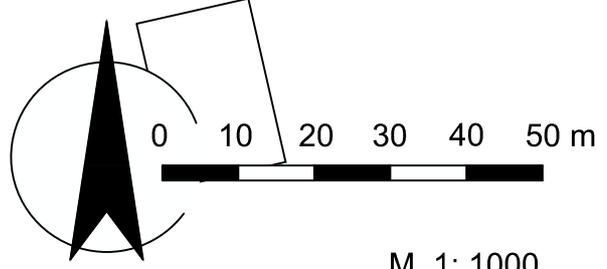
Ehernerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung

Vorentwurf

Entwurf

Entwurf zum Satzungsbeschluss
06.02.2024



M. 1: 1000

Im Gewerbegebiet

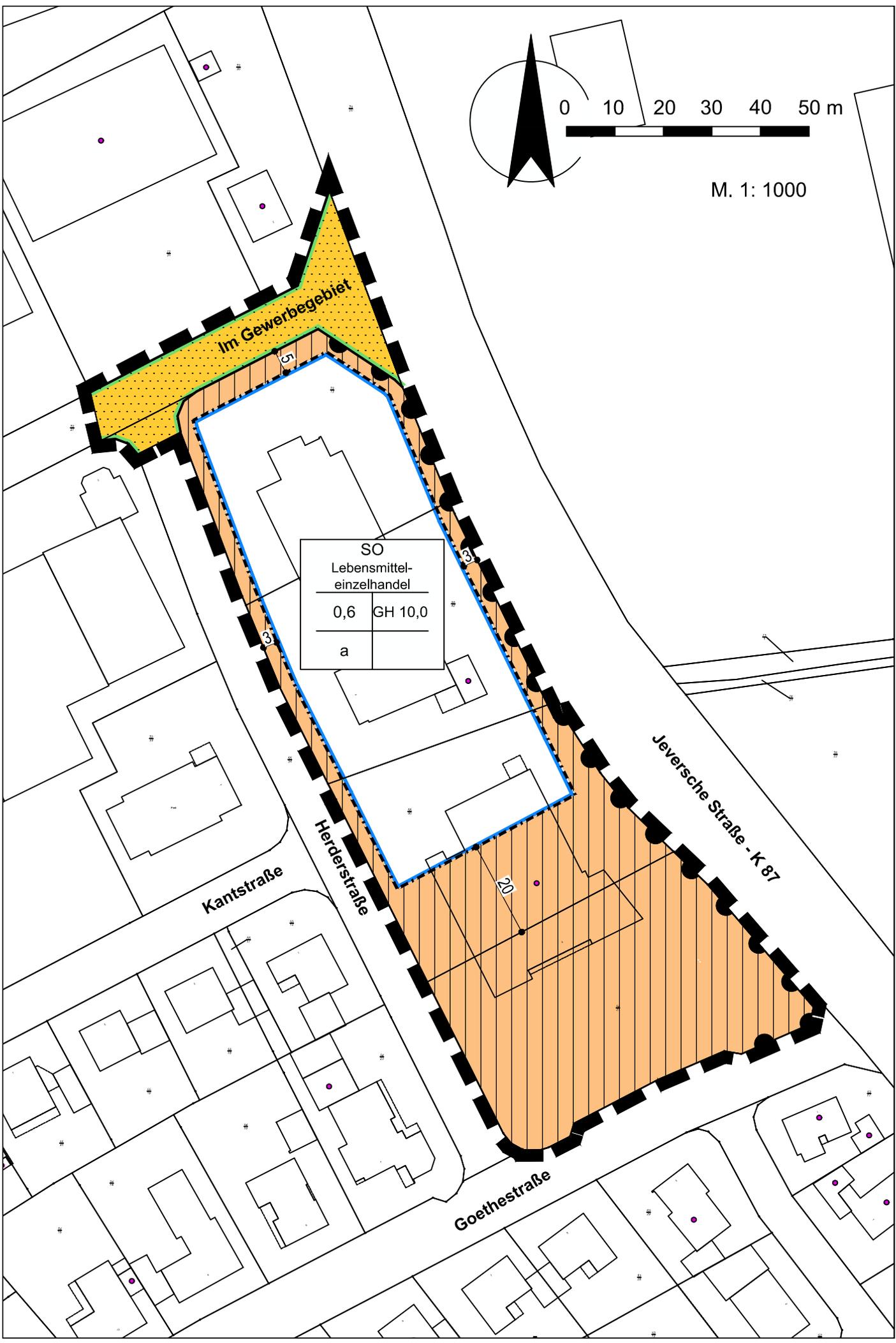
SO	
Lebensmittel- einzelhandel	
0,6	GH 10,0
a	

Kantstraße

Herderstraße

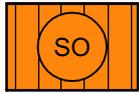
Jeversche Straße - K 87

Goethestraße



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel "

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

GH 10,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

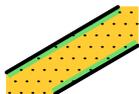
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



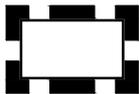
Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet SO „Lebensmitteleinzelhandel“ (gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet SO „Lebensmitteleinzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und zwar folgende Betriebsart:

- **Einzelhandel** mit einer **Verkaufsfläche** von **jeweils max. 1850 qm inkl. Back-Shop** davon mind. 90% nahversorgungsrelevante Sortimente lt. Wangerländer Sortimentsliste (2016) (siehe Hinweise) zzgl. Innen- und Außengastronomie

2. Überschreitung der Grundfläche (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

In dem festgesetzten Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf.

4. Gebäudehöhe (gem. § 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes bezogen auf die Oberkante der Jeverschen Straße. Antennen, Schornsteine, Anlagen für die Nutzung von Solarenergie etc. bleiben unberücksichtigt.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Geltungsbereich ist der Gemeinde Wangerland ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht außerhalb der überbaubaren Flächen zur Führung eines unterirdischen Kanals (Gewässer III. Ordnung) einzuräumen, um den Leitungsverlauf und dessen Zugänglichkeit zu sichern.

6. Stellplatzbegrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Je 8 Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum auf der Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Neuanpflanzungen gleicher Art auf dem Grundstück vorzunehmen. Es sind nur standortheimische Arten zulässig, z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), StU 16-18 cm. Die Größe der unversiegelten Pflanzfläche (Baumscheibe) muss mind. 5 qm betragen.

HINWEISE

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Bei den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen ist auf auffällige Bodenveränderungen zu achten. Verdächtige Beobachtungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises unverzüglich mitzuteilen. Brunnen zum Zwecke dauerhafter Grundwasserförderung dürfen nicht hergestellt werden.

Wangerländer Sortimentsliste (2016) Basierend auf dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wangerland

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("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
Zeitungen, 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	Elektro Großgeräte
	Elektrokleingeräte	Büro-/Informationstechnik
	Unterhaltungselektronik, Computer	Sport Großgeräte
	Tonträger, 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.