

Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. F24

"Erweiterung des Edeka-Marktes"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. F9 "Heerweg" und des Satzungsgebietes "Papenburger Straße"



M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Betriebsleiterwohnungen“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich die zur Verwaltung des Gebäudes und der Gesamtanlage dienenden Räume des im Plangebiet ansässigen Lebensmittel Einzelhandelsgeschäfts und Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einschließlich der notwendigen technischen Nebenräume zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ist ein Lebensmittel Einzelhandelsgeschäft bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² zulässig. Daneben sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Bäckerfiliale mit max. 20 m² Verkaufsfläche,
 - eigene Metzgerei,
 - integrierter FriseurDiese Nutzungen sind auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.
- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" sind in dem zulässigen Lebensmittel Einzelhandelsgeschäft die folgenden Sortimente der Sortimentsliste der Gemeinde Westoverledingen (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen, 2016, S. 34) als nahversorgungsrelevante Sortimente allgemein zulässig (§ 1 (9) BauNVO):

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak- und Reformwaren, Drogerie-, Parfüm-, Apothekenwaren, Papier-/Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen, Schnittblumen und Tiernahrung.
- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind von der zulässigen Verkaufsfläche des zulässigen Lebensmittel Einzelhandelsgeschäfts maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, der Sortimentsliste der Gemeinde Westoverledingen (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen, 2016, S. 34), zulässig. Es sind branchentypische Randsortimente zu wählen:

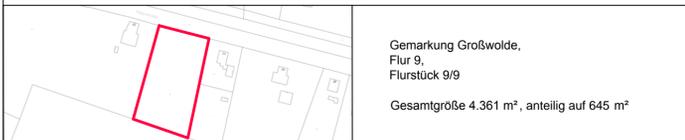
Zentrenrelevante Sortimente:
Sanitätswaren, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Baby-/Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Wohnaccessoires, Kunstgewerbe, Bilder/Rahmen/Antiquitäten, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Kissen, Decken, Uhren, Schmuck, Foto/Zubehör, Optik, Akustik, Musikalien, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogrößgeräte, Computer/Zubehör, Telekommunikation, Heimtextilien, Gardinen/Zubehör, Fahrrad/Zubehör.
- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittel Einzelhandelsgeschäfts und den damit einhergehenden Nutzungen erforderlichen Stellplätze gem. § 12 BauNVO zulässig.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstliegenden Erschließungsstraße.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude, wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einem seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von max. 20,00 m. Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Bauphase folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
Sträucher: Weißdorn, Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartriegel

Gehölzqualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufelddrainage/Baufeldfreimachung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufelddrainage/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN



HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr von von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenaushub, nicht auf der Baufäche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Anfallende Sonderabfälle sind ebenfalls vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der Papenburger Straße (K 24) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden.
- Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Papenburger Straße (K 24) hat in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrten sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F24 "Erweiterung des Edeka-Marktes" überlagert in einem Teilbereich den des Bebauungsplanes Nr. F9 "Heerweg" (1989) sowie einen Teilbereich des Satzungsgebietes "Papenburger Straße" gem. § 34 (4) BauGB (1978), der Gemeinde Westoverledingen. Die für diese Teilbereiche geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.
- Die Fläche für die Abwasserbeseitigung (Versickerungsgraben) ist von sämtlichen Anpflanzungen, Einzäunungen und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.
- Folgende Fläche wird als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. F 24 in Anspruch genommen: Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Großwolde, Flur 9, Flurstück 9/9 (Gesamtgröße 4.361 m², anteilig auf 645 m²).
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen den Bebauungsplan Nr. F24 "Erweiterung des Edeka-Marktes", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, (Siegel)

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2017



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.2017). 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.

Leer, den.....

..... (Siegel)

Dipl.-Ing. Dirk Beening
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede,

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F24 "Erweiterung des Edeka-Marktes" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 22.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 21.02.2018 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F24 "Erweiterung des Edeka-Marktes" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 19.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 27.03.2018 bis zum 27.04.2018 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. F24 "Erweiterung des Edeka-Marktes" nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2018 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. F24 "Erweiterung des Edeka-Marktes" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im/in bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. F24 "Erweiterung des Edeka-Marktes" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. F24 "Erweiterung des Edeka-Marktes" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. F24 "Erweiterung des Edeka-Marktes" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Verwaltung und Betriebsleiterwohnungen"



sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 4,00 m zulässige Traufhöhe (TH) = 4,00 m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung Nr. 7
FH = 8,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH) ≤ 8,00 m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung Nr. 7

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier:



Versickerungsgraben

6. Grünflächen

private Grünfläche, hier: Anpflanzfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von Gewässern



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen



mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gemeinde Westoverledingen

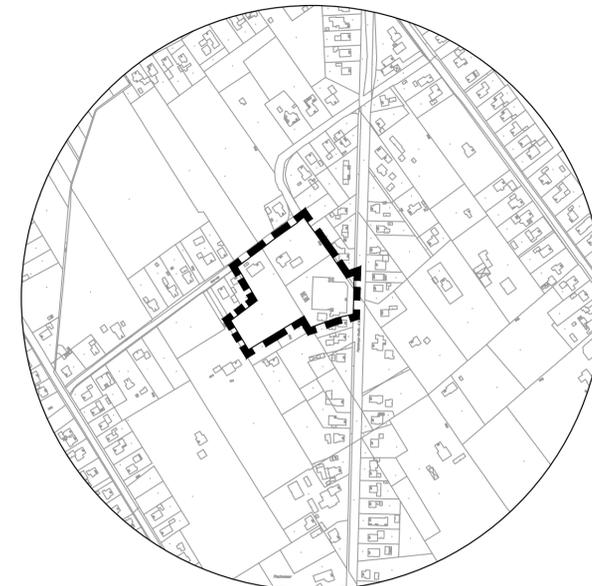
Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. F24

"Erweiterung des Edeka-Marktes"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. F9 "Heerweg" und des Satzungsgebietes "Papenburger Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann • Mosebach & Partner Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

