



**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m § 11 (3) BauNVO)**

1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Gartencenter“ dient der Unterbringung eines Gartencenters.

1.2 Zulässig sind Verkaufsflächen in einer Größe von maximal - 440 m² für Blumen (Schnittblumen und kleinere Gebinde), Balkon- und Zimmerpflanzen, Sämereien, Dekorations- und Geschenkartikel) - 3.900 m² für Beepflanzen, Baumschul-Jungpflanzen und Erden  
Ohne Flächenbeschränkung zulässig sind:  
- Erzeugung von Pflanzen einschließlich Aufzucht von angekauften Wildlingen zu verkaufsfähigen Pflanzen im Sinne von § 201 BauGB „Begriff der Landwirtschaft“  
- branchentypische Dienstleistungen wie Floristik, Grabpflege, Zustellservice, Blumenversand, fachorientierte Ausstellungen und Seminare

1.3.1 Nicht zulässig sind:  
- die vorübergehende oder dauerhafte Aufstellung von Verkaufswagen  
- weitere zentrenrelevante periodische und aperiodische Sortimente nach der Westerholter Liste

**2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig.

**3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Auf den festgesetzten Flächen ist auf mindestens 2.772 m² eine Gehölzpflanzung anzulegen. Der Anteil der Sträucher soll 95 %, der Anteil der Bäume 5 % betragen. Die Gehölze sind in einem Raster von 2 \* 2 m zu setzen, wobei die äußeren Pflanzreihen nur mit Sträuchern besetzt werden dürfen. Die einzelnen Straucharten sind innerhalb der Pflanzfläche in Gruppen zwischen 4 und 7 Stück zu setzen. Die Bäume sind in diese Strauchpflanzung einzeln und unregelmäßig verteilt zu setzen. Bei der Anpflanzung sind Strauch- und Baumarten der nachfolgend aufgeführten Liste zu verwenden

**Sträucher:**  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weißdorn (*Crataegus spp.*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Ohrweide (*Salix aurita*)  
Aschweide (*Salix cinerea*)

Pflanzqualität: Sträucher 60-80 cm

**Bäume:**  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Schwarzleie (*Alnus glutinosa*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzqualität: Heister 100-125 cm

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige zu ersetzen.

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTGEWACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE WESTERHOLT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS \_\_\_\_\_ UND IM BEKANNTGEWACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT" IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

**1. Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sonstiges Sondergebiet "Gartencenter"

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,75 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK: max. 9,00 m ü.NN maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

**3. Bauweise, Baugrenzen**

o offene Bauweise

--- Baugrenze

**4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

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

**5. Sonstige Planzeichen**

TF: 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

HINWEISE

**1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017.

**2. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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 Wittmund 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 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. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

**4. Bodenschutz**

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

**5. Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holtriem zu benachrichtigen.

**6. Einsichtnahme in technische Vorschriften**

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Holtriem (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.

**WESTERHOLTER LISTE**

Zentrenrelevante Sortimente nach der Westerholter Liste sind:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke
- Drogeartikel, Kosmetika und Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör
- Tiernahrung und Zoobedarf
- Lampen / Leuchten

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTGEWACHT WORDEN.

WESTERHOLT, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**

LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2016

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 23.05.2016). SIE IST HIN SICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

..... DEN .....

(ORT) (DATUM)

.....

(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

.....

..... SIEGEL

(UNTERSCHRIFT)

ÜBERSICHT M 1: 5.000

GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

GEMEINDE WESTERHOLT *Westerholt*

PLANINHALT MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GARTENCENTER WESTERHOLT" 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10287	Botenbruch	CB/ AK/ R/ü	Bo	594 x 780	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2017_06_28_10287_BP27_V.vwx	28.06.2017	Vorentwurf

PLANVERFASSER

**Thalen Consult GmbH** INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG