

**Textliche Festsetzungen**

- Lebensmittelmarkt**  
 Im Plangebiet sind ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) und betriebsbezogene Wohnungen zulässig.  
 1.1 Die Netto-Verkaufsfläche darf höchstens 725 m² betragen.  
 Es sind folgende Sortimente zulässig:
  - Genuss- und Lebensmittel,
  - Getränke und
  - Drogerieartikel, Kosmetika.
 Abweichende Sortimente sind auf höchstens 15 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**  
 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte der Straße Melkset, gemessen in Fassadenmitte und der oberen Kante des Gebäudes. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzüge, ...) überschritten werden.
- Abweichende Bauweise**  
 In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).
- Begründung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**  
 Der Gehölzbewuchs innerhalb der gekennzeichneten Pflanzbindungsfläche ist zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- Zulässigkeit von Vorhaben**  
 Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.  
 Andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist. Änderungen des Durchführungsvertrags sind nur im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.  
 Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden gem. § 12 BauGB als verbindlich festgesetzt:
  - die Lage und die Umgrenzung des Marktgebäudes
  - die Lage der betriebsbezogenen Wohnungen ausschließlich im Obergeschoss

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Spiekeroog den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Sicherung der Grundversorgung -Lebensmitteleinzelhandel" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung, als Satzung beschlossen.

Spiekeroog, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister (Siegel)

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
 Spiekeroog, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister
- Piangrundlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2020 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg  
 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Witmund, den \_\_\_\_\_  
 Katasteramt Witmund  
 (Unterschrift) (Siegel)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
 Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
 Technische Mitarbeit: D. Nordhofen  
 Oldenburg, den 11.11.2022  
 Im Technologiepark Nr. 4  
 26123 Oldenburg  
 T: 0441 998 493 - 10  
 info@lux-planung.de  
 www.lux-planung.de  
 lux planung

- Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich in der \_\_\_\_\_ bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Spiekeroog, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister
- Eingeschränkte Beteiligung**  
 Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.  
 Spiekeroog, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Spiekeroog, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister
- Inkrafttreten**  
 Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Spiekeroog, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister
- Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht geltend gemacht worden.  
 Spiekeroog, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister
- Beglaubigungsvermerk**  
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.  
 Der Bürgermeister

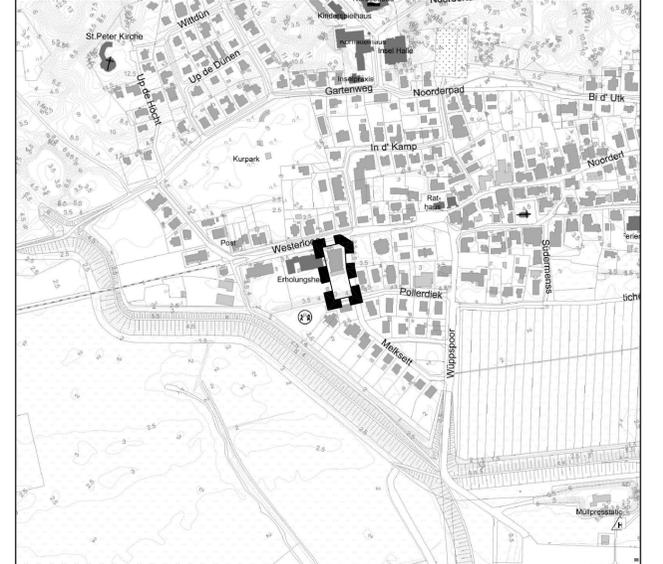
**Planzeichenerklärung**

- Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung**
    - Lebensmittelmarkt
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - FH = 10,50 m Firsthöhe als Höchstmaß
    - überbaubare Grundstücksflächen
    - nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - a abweichende Bauweise
    - Baugrenze
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
    - Graben
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Nachrichtliche Übernahmen**  
**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
  - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal Deich

**Hinweise**

- Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Baugestaltungssatzungen I und II**  
 Die Baugestaltungssatzungen I und II der Gemeinde Spiekeroog sind zu beachten.
- Erhaltungssatzung**  
 Die Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog ist zu beachten.
- Artenschutz**  
 Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. Sollten die Bauarbeiten in den Zeitraum 01.03. – 30.09. fallen, so ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.  
 Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmspflichtig.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Sicherung der Lebensmittelversorgung“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8C „Ortsmitte – West“.  
 Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Sicherung der Lebensmittelversorgung“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8C außer Kraft.

**Übersichtsplan** **M. 1 : 5.000**



**Gemeinde Spiekeroog**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23**  
**"Sicherung der Grundversorgung -Lebensmitteleinzelhandel"**

-Vorhaben- und Erschließungsplan Planteil A-

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**-Entwurf-**  
**M. 1 : 1.000**