

**Gemeinde Wangerland  
Landkreis Friesland**

**Bebauungsplan Nr. II/5  
"Ferien- und Pferdehof Wiardegroden"**

**M. 1 : 1.000  
Entwurf**

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG  
Donnerschweer Str. 90. 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0  
Fax: 0441-361363-63

17.04.2012

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der Nutzungen; Sonstige Sondergebiete SO 1 - SO 4 gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

### 1.1 Sondergebiet 1 „Reitsport/Pferdehof“

Im Sondergebiet (SO 1) sind Anlagen für die Pferdehaltung und den Reitsport zulässig; Im Einzelnen sind dies:

- eine Reithalle
- ein Stall
- eine Reiterschänke (Gastronomie mit max. 50 Sitzplätzen)
- Sanitäreanlagen für Besucher, Reiter und Personal
- max. zwei Wohnungen für das Personal/Mitarbeiter
- eine Pferdebewegungsanlage auf dem Freigelände
- die erforderlichen Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze

Die Reithalle darf ausnahmsweise auch an max. 50 Tagen/Jahr als Mehrzweckhalle für sonstige Veranstaltungen (Feste, Flohmärkte, Indoor - Spielbereich) genutzt werden.

### 1.2 Sondergebiet 2 „Ferien- und Reiterhof“

Im Sondergebiet (SO 2) sind Anlagen und Gebäude für die Gästebeherbergung, den Reitsport, Betriebsleiter-/Personalwohnen, ein Hofcafé und Freigehege (Kleintiere, Ponys, Streichelzoo) sowie ein Reitplatz zulässig; im Einzelnen sind zulässig:

- 20 Ferienwohnungen für die Gästebeherbergung mit einer max. Bettenanzahl von bis zu 80 Betten.
- ein Hofcafé mit max. 60 Sitzplätzen
- vier Wohnungen für die Inhaber, Betriebsleiter und Personal
- Stallanlagen für Kleintiere und Ponys
- Lagergebäude für den Ferien- und Pferdehof; Aufenthaltsräume für Gäste
- ein Reitplatz (40 m x 25 m)
- Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze und Garagen für Gäste und den Betreiber

### 1.3 Sondergebiet 3 „Ferienwohnungen und Blockhütten“

Im Sondergebiet (SO 3) sind bis zu 20 Blockhütten mit bis zu 4 Betten und einer max. Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> (ohne Freisitz) je Hütte zulässig.

Alternativ sind im Sondergebiet (SO 3) 15 Ferienwohnungen mit bis zu 4 Betten je Ferienwohnung in Gästehäusern zulässig.

Im Falle einer Kombination der Anlagen (Ferienwohnungen und Blockhütten) wird die Zahl der Gästeunterkünfte auf max. 20 Unterkünfte (z.B. 10 Hütten und 10 Ferienwohnungen) mit einer max. Bettenanzahl von 80 Betten beschränkt. Ferner sind die notwendigen Zufahrten, Wege und Stellplätze für die Gästeunterkünfte zulässig.

### 1.4 Sondergebiet 4 „Ferienwohnungen und Gästehäuser“

Im Sondergebiet (SO 4) sind bis zu 12 Ferienwohnungen oder Gästezimmer bis zu einer max. Bettenzahl von 60 Gästebetten zulässig. Ferner sind die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

### 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die in den Sondergebieten (SO 1; SO 3 und SO 4) festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten um max. 30 % überschritten werden.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dient die Höhenlage der Fahrbahn (Fahrbahnmitte) der öffentlichen Straße „Wiardergroden“, gemessen im Bereich der Zufahrt zum Gebäude Wiardergroden 18. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Lüftungseinrichtungen) überschritten werden.

## 3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

### 3.1 Abweichende Bauweise im SO 1

In der abweichenden Bauweise im SO 1 sind Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig.

### 3.2 Abweichende Bauweise im SO 3

In der abweichenden Bauweise im SO 3 sind Gebäude bis max. 30 Meter Länge und Tiefe zulässig. Für Blockhütten mit ihrer max. Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> wird die max. Tiefe und Länge auf 7,0 Meter begrenzt.

### 3.3 Abweichende Bauweise im SO 4

In der abweichenden Bauweise im SO 4 sind Gebäudelängen bis max. 40,0 Meter zulässig.

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

### **4.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Gehölze und Gewässer in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten und ordnungsgemäß zu unterhalten; abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

### **4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (SO 4)**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit einer Breite von 3,0 Metern (im Bereich des SO 4) sind in einem Abstand von 25 Metern mindestens 9 heimische, großkronige Laubbäume (Erle, Ahorn, Esche) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

### **4.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit einer Breite von 5,0 Metern (im Bereich des SO 1 und der privaten Grünflächen/Pferdeweide) sind in einem Abstand von 20 Metern heimische, großkronige Laubbäume (Erle, Ahorn, Esche) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Auf 25 % der Gesamtfläche mit der Festsetzung gem. 4.3 sind ergänzend zweireihige Gehölzpflanzungen aus heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Arten sind zu verwenden:

- Hundsrose; Rosa canina
- Schlehe; Prunus spinosa
- Weißdorn; Crataegus monogyna
- Salweide; Salix caprea
- Schwarzer Holunder; Sambucus nigra
- Gemeiner Schneeball; Viburnum opulus

## **5. Bewirtschaftung und Pflege der privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

### **5.1 Pferdeweide**

Die gekennzeichnete private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdeweide ist dauerhaft als solche zu bewirtschaften und zu unterhalten. Einfriedungen zum Zwecke der Anlage einer Pferdekoppel sind zulässig.

### **5.2 Pferdeweide/Reitplatz**

Die gekennzeichnete private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdeweide ist dauerhaft als solche zu bewirtschaften und zu unterhalten; Einfriedungen zur Anlage einer Pferdekoppel sind zulässig.

Ferner ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches die Anlage von zwei Reitplätzen à 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.

### **5.3 Private Grünfläche**

Die private Grünfläche ist dauerhaft als Grünlandfläche zu pflegen und zu bewirtschaften.

# **Hinweise**

## **1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990

## **2. Bodenfunde**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §4 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 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. (vgl. Nds. Denkmalschutzgesetz, zuletzt geändert am 05.11.2004)

## **3. Kampfmittelfunde**

Aufgrund der Nähe des Standortes zu Wilhelmshaven und zu ehemaligen Flugabwehrstellungen (Schillig) wird dringend empfohlen, vor Baubeginn entsprechende Luftbildauswertungen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu beantragen. Die Kosten für diese Luftbildauswertungen sind von den Bauherren zu tragen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover zu informieren.

Gemeinde Wangerland  
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. II/5  
"Ferien- und Pferdehof Wiardergröden"

Gemarkung Wiarden  
Flur 7

M 1 : 1.500

Entwurf

127

SO 1	
Reitsport / Pferdehof	
0,4	a
GH: 10,5 m	
TH: 5,0 m	
TF: 1.1; 2.1; 2.2 3.1; 4.3	

SO 3	
Ferienwohnungen / Blockhütten	
0,3	a
GH: 10,0 m	
TF: 1.3; 2.1; 2.2; 3.2	

SO 4	
Ferienwohnungen / Gästehäuser	
0,3	a
GH: 10,0 m	
TF: 1.4; 2.1; 2.2; 3.3; 4.2	

SO 2	
Ferien- und Reiterhof	
0,3	o
GH: 11,0 m	
TF: 1.2; 2.1; 2.2	



## Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

### I. Festsetzungen des Planes

#### 1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiete  
SO 1 Reitsport / Pferdehof (TF: 1.1)  
SO 2 Ferien- und Reiterhof (TF: 1.2)  
SO 3 Ferienwohnungen und Blockhütten (TF: 1.3)  
SO 4 Ferienwohnungen / Gästehäuser (TF: 1.4)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (TF: 2.1)  
GH: 10,0 m maximale Gebäudehöhe (TF: 2.2)  
TH: 4,50 m maximale Traufhöhe (TF: 2.2)

#### 3. Baugrenzen

o Baugrenzen  
a offene Bauweise  
abweichende Bauweise (vgl. TF: 3)

#### 4. Grünflächen



Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

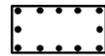


Pferdeweide (TF: 5.1 und 5.2)

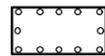


Grünland (TF: 5.3)

#### 5. 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b); vgl. TF: 4.1



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a); vgl. TF: 4.2 und 4.3

#### 6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TF: 4

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4



Fläche für Reitplatz

## PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. II/5 "FERIEN- UND PFERDEHOF WIARDERGRODEN", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.09.2011 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/5 "FERIEN- UND PFERDEHOF WIARDERGRODEN", BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 21.02.2012 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

WANGERLAND, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

### 2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1 : 1000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN  
DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND  
KATASTRAERVERWALTUNG

© 2011



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM JULI 2011). SIE SIND HINSICHTLICH DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

VAREL, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
- KATASTERAMT VAREL -

(UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_  
SIEGEL

## NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

### 3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN \_\_\_\_\_

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG  
Donnerschweer Str. 90, 26123 Oldenburg

Tel.: 0441-361363-0  
Fax: 0441-361363-63

VORENTWURF: 10.11.2011  
ENTWURF: 17.04.2012  
SATZUNG: \_\_\_\_\_

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H: WEYDRINGER  
\_\_\_\_\_

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 30.04.2012 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/5 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WANGERLAND, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. II/5 "FERIEN- UND PFERDEHOF WIARDERGRODEN" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

### 6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS \_\_\_\_\_ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. II/5 "FERIEN- UND PFERDEHOF WIARDERGRODEN" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WANGERLAND, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER

### 9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/5 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTER