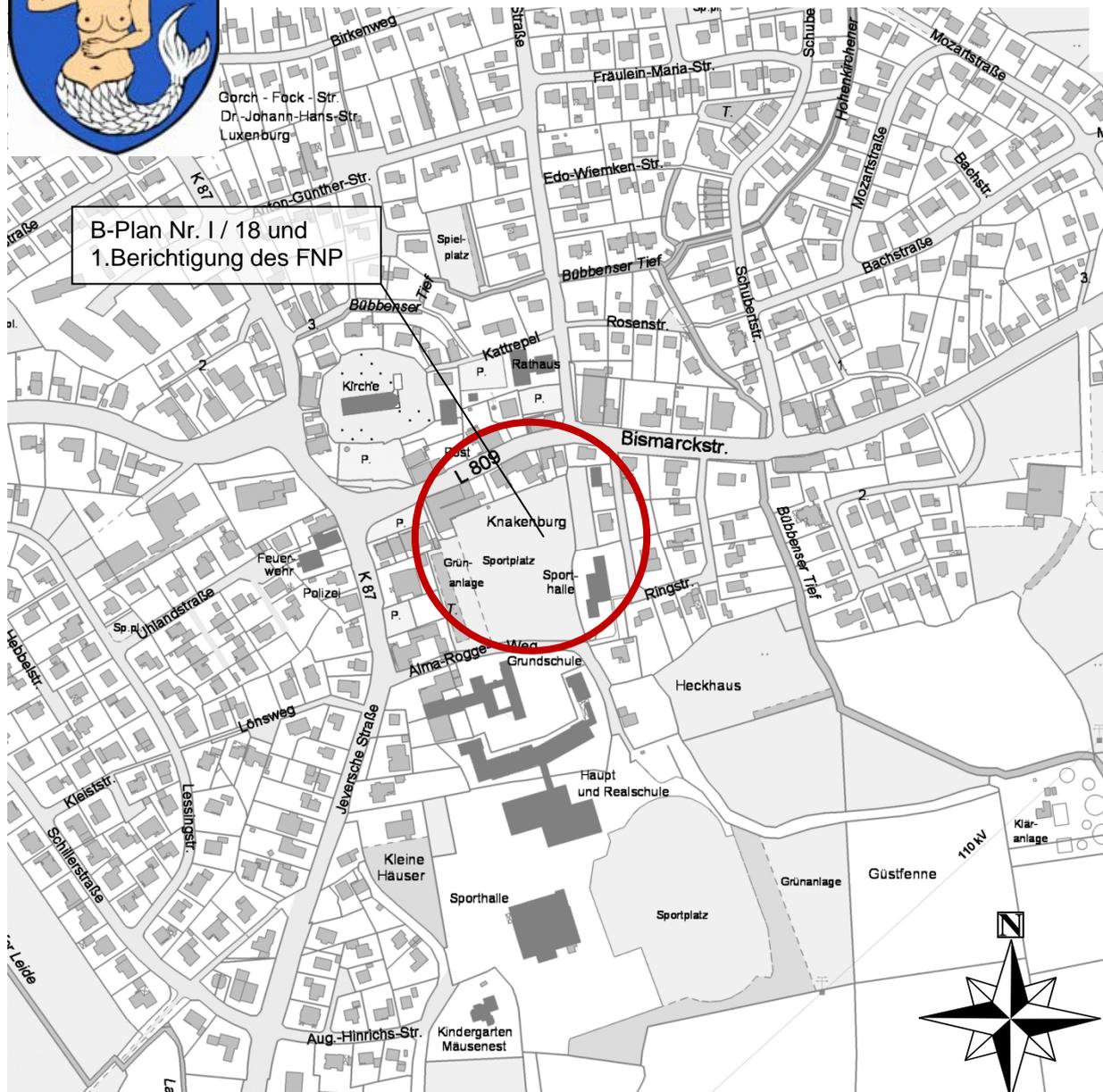


Bebauungsplan Nr. I / 18 „Hohenkirchen - Seniorenzentrum“ der Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
und 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 1976



Planzeichnung (Kopierexemplar)



Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK 5), Maßstab 1: 5.000, Blatt Wangerland
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
RD. Oldenburg, Katasteramt Varel, Vervielfältigungserlaubnis erteilt





Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I-18 "Hohenkirchen - Seniorenzentrum"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenverordnung, (PlanzV`90, vom 18.12.1990, BGBl. I S. 58, BGBl. III 313-1-6))

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze (§ 9(1) Nr. 1, 2 BauGB, §§ 16,22,23 BauNVO`90)



Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO `90), Regelungen in der textl. Fests. Nr. 4 und 5



Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO `90), Regelungen in der textl. Fests. Nr. 1 bis 3

0,8

Grundflächenzahl (GRZ, als Höchstmaß), Regelungen in der textl. Fests. Nr. 6



Geschossflächenzahl (GFZ, als Höchstmaß)

I

Zahl der Vollgeschosse

a

abweichende Bauweise (a), Regelungen in der textl. Fests. Nr. 7

o

offene Bauweise (o)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze (Fests. gem. § 23 (3) BauNVO `90)

2. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Ⓡ

Zweckbestimmung - Regenrückhaltebecken (R) und Feuerlöschteich



Geplante Verrohrung des bestehenden Gewässers (textl. Fests. Nr. 8)

3. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 a, b BauGB

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

 - Erhaltung von Bäumen

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als

 Parkanlage (textl. Fests. Nr. 11)

6. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Regelungen in der textl. Fests. Nr. 9

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Ausnutzungen

 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Lärmpegelbereiche (LPB) i. V. m. d. textl. Fests. Nr. 13.1 bis 13.4)

 Sichtdreieck (i. V. m. dem nachr. Hinw. Nr. 3 und 4)

Nicht normierte Planzeichen

 Gebäudebestand

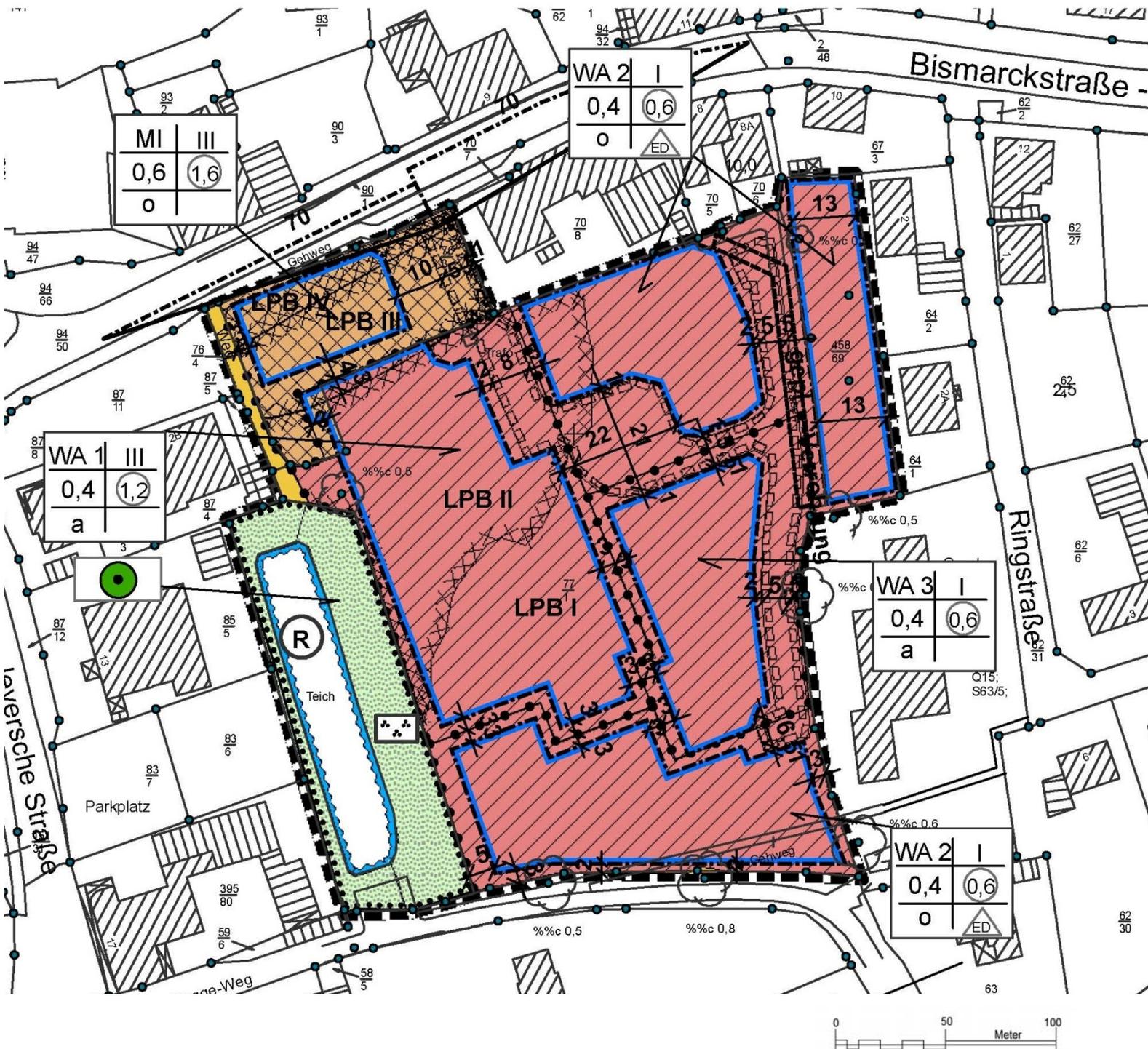
 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnung

Planzeichnung

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I-18 "Hohenkirchen - Seniorenzentrum"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, Fests. gem. § 4 BauNVO`90 und gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB) sind ausschließlich Gebäude und Anlagen für das „Service-Wohnen“ sowie die dazu gehörigen Einrichtungen und Anlagen zulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 – WA 3, Fests. gem. § 4 BauNVO`90 und gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB) sind ausschließlich Gebäude und Anlagen für „Betreutes-Wohnen“ sowie die dazu gehörigen Einrichtungen und Anlagen zulässig.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 3, Fests. gem. § 4 BauNVO`90) sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach Abs. 3, Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) unzulässig.
4. Im Mischgebiet werden die Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO`90 eingeschränkt: Die Nutzungen der Ziffern 1 - 3 sind zulässig, ferner sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die Nutzungen der Ziffern 4 bis 8 werden gem. § 1 (5) BauNVO`90 ausgeschlossen. Die Ausnahmeregelung gem. § 6 (3) BauNVO`90 wird ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Für das Mischgebiet wird festgesetzt, dass das oberste Geschoß im Dachgeschoss liegen muss.
6. Für versiegelnde Nebennutzungen i. S. des § 19 (4) BauNVO`90 darf die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl im Mischgebiet und im WA 1 - Gebiet um 80 %, im WA 2- und WA 3 - Gebiet 50 % nicht überschreiten.
7. In der abweichenden Bauweise (a) sind Baulängen von über 50 m zulässig.
8. Der im Plan dargestellte Entwässerungsgraben kann zur Erschließung des Flurstücks 458/69 verrohrt werden. Die wesentliche Umgestaltung des Gewässers ist nach § 57 NWG durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Friesland zu genehmigen.
9. Das im Plan enthaltene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Bewohner, Nutzer und Eigentümer aller Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes sowie zur Nutzung durch den öffentlichen Geh- und Radverkehr festgesetzt.
10. Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO`90 sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Bismarckstraße und Alma-Rogge-Weg) in einer Tiefe von 3,0 m.
11. Auf der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung als „Parkanlage“ sind Einrichtungen und Anlagen zulässig, die der Allgemeinheit im Sinne einer Parkanlage dienen. Zulässig sind
 - Geh- und Radwege,
 - Anlagen für Spiel und Begegnung, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - typische Einrichtungen und Anlagen von Parks, wie Pflanzungen, Geländemodellierungen, Wasserflächen, Plätze und ähnliche Anlagen und Einrichtungen sowie
 - Anlagen einschließlich einer Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zur Nutzung des Feuerlöschteiches.
12. Der Bebauungsplan Nr. I/18 „Hohenkirchen-Seniorenzentrum“ überlagert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/5 aus dem Jahre 1977 in Teilbereichen. Der Bebauungsplan Nr. I/5 tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. I/18 für die überdeckten Teilbereiche außer Kraft.

13. Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz

13.1 Im Sinne der Lärmvorsorge sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'w$) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) nach DIN 4109 einzuhalten:

- Lärmpegelbereich I
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w, res = 30$ dB
Bürräume o. ä.: erf. $R'w, res = -$ dB
- Lärmpegelbereich II
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w, res = 30$ dB
Bürräume o. ä.: erf. $R'w, res = 30$ dB
- Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w, res = 35$ dB
Bürräume o. ä.: erf. $R'w, res = 30$ dB
- Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'w, res = 40$ dB
Bürräume o. ä.: erf. $R'w, res = 35$ dB

Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

- 13.2 Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich III auf der der dominierenden Lärmquelle zugewandten Seite mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung ($R'w, res$) des gesamten Außenwandbauteils gewährleisten.
- 13.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB III und LPB IV sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig.
- 13.4 Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden kann.

Hinweise

1. – auf das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

Das Plangebiet liegt zwischen der denkmalgeschützten Dorf- und Kirchwurt (Hohenkirchen, Flurstücke Nr. 54,55) und zwei weiteren mächtigen, überwiegend gut erhaltenen Dorfwurten (Hohenkirchen, Flurstücke Nr. 56,57), die offenbar beide auf einer Flächsiedlung aus der Zeit um Christi Geburt errichtet wurden. Geschützt sind nicht nur die Wurtkörper selbst, sondern auch deren Umgebung (§ 8 NDSchG).

Die genaue Ausdehnung der Siedlung ist leider bisher nicht bekannt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass auch im Plangebiet untertägig noch Reste der Siedlung vorhanden sind.

Inwiefern diese durch die Anlage des Sportplatzes gestört wurden, lässt sich derzeit schwer einschätzen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das NDSchG geschützt sind.

Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Auflagen:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Es wird empfohlen, frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

2. – auf mögliche Altlasten oder Altablagerungen:

Nach Aktenlage befindet sich keine Altlast im Plangebiet oder im angrenzenden Bereich. Sollten dennoch bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

3. – auf eingetragene Sichtfelder (L 809):

Innerhalb der eingetragenen Sichtfelder (70/3) ist jede sichtbehindernde Nutzung (z. B. durch Anpflanzungen, Stellplätze u. dgl.) zwischen > 0,80 m und < 2,50 m unzulässig.

4. – auf den Haftungsausschluss durch Verkehrslärmeinwirkungen auf Grundstücke entlang der L 809:

Der Träger der Straßenbaulast (L 809) kann für Forderungen, die sich aus den Nutzungsbeschränkungen der Bauleitplanung, insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes ergeben, nicht in Anspruch genommen werden.

5. – auf mögliche Kampfmittel:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 d. G. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den Bestimmungen des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. 12. 2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Nr. I-18, bestehend aus Planzeichnung und Begründung als Satzung beschlossen.
Gemeinde Wangerland
26464 Wangerland, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I-18 (im Folgenden mit Bebauungsplan bezeichnet) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.
Gemeinde Wangerland
26464 Wangerland, den

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Planungsgemeinschaft der Büros:
Architekturbüro Kapels, Dipl.-Ing. H. Kapels, Zetel
Dipl.-Ing. W. Glaum, Architekt AIV, Planer SRL

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nebst Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. des Landkreises Friesland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am wirksam geworden.
Gemeinde Wangerland
26464 Wangerland, den

.....
Hinrichs, Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel des Abwägungsvorganges

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Wangerland
26464 Wangerland, den

.....
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK) der Gemeinde Wangerland, M. 1:1.000, Flur 15, Gemarkung Hohenkirchen, Gemeinde Wangerland, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber:
LGLN, RD. Oldenburg, Katast 

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2012, AZ.: GF 12-0101, 2012).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
ÖbVI Dipl.-Ing. Jannes Vredenburg
26441 Jever, den

.....
ÖbVI, Dipl.-Ing. J. Vredenburg



Zetel, Hude (Oldb.) im Juli 2012