

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl
 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
R. u. F. Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Grünflächen

Grünfläche
 Zweckbestimmung Räumferstreifen
 öffentlich privat

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

Flächen für die Wasserwirtschaft
 Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
 Vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen (nachrichtliche Übernahme)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Wangerland diesen Bebauungsplan Nr. II / 15 "Horumersiel-Süd", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

Hohenkirchen, den
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. II / 15 "Horumersiel-Süd" wurde ausgearbeitet von:



Dangast, den
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs-, Auslegungs- und Satzungsbeschluss

Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. II / 15 "Horumersiel-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Auslegung
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 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzung
Der Rat der Gemeinde Wangerland hat den Bebauungsplan Nr. II / 15 "Horumersiel-Süd" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den
Bürgermeister

2. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II / 15 "Horumersiel-Süd" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am in bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Hohenkirchen, den
Bürgermeister

3. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

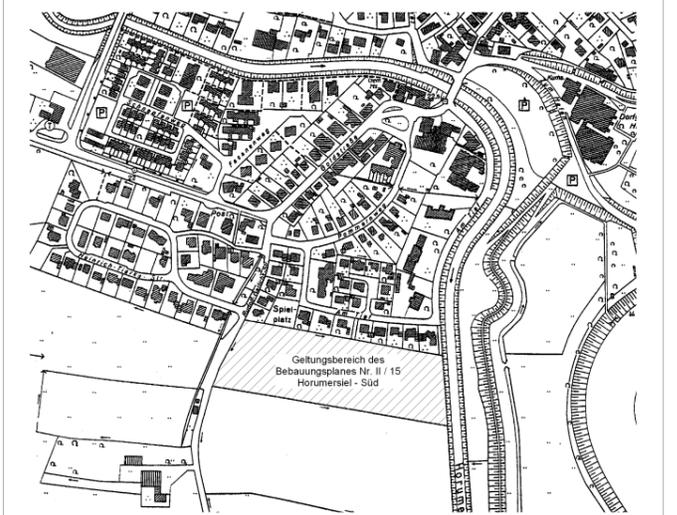
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den
Bürgermeister

4. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den
Bürgermeister



PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Wiarden Flur 7 Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 - VORIS 2116001 -).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.01.2007). 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.

Varel, den

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg
- Katasteramt Varel -

Siegel
Unterschrift

HINWEISE

1. Für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Versorgungsleitungen bzw. -kabel sind den jeweiligen Trägern Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer ausreichenden Schutzstreifenbreite einzuräumen.

2. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

5. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Eit- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Der Räumferstreifen (Breite 10,0 m) entlang des östlich an das Plangebiet angrenzenden Horumer Tiefs ist gemäß Satzung der Sielacht Wangerland nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Hierzu ist der Räumferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen sind hier nur mit Genehmigung der Sielacht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2
Die Anzahl der Wohngebäude wird für ein Einzelhaus auf maximal ein Wohngebäude, für ein Doppelhaus auf maximal zwei Wohngebäude begrenzt.

Weiterhin wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

- bei Einzelhäusern: höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude;
- bei Doppelhäusern, bei denen die beiden Doppelhaushälften ein gemeinsames Gebäude bilden: höchstens zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte;
- bei Doppelhäusern, die aus zwei eigenständigen Gebäuden zusammengefügt sind: höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude.

Nr. 3
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf pro Baugrundstück maximal 1/3 der zulässigen Geschossfläche als Ferienwohnung genutzt werden. Die restlichen 2/3 der zulässigen Geschossfläche bleiben dem Dauerohnen vorbehalten.

Nr. 4
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße (Gradiente), gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen.

Nr. 5
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Gebäudehöhe an der Traufenseite 4,50 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten.

Nr. 6
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Firsthöhe 9,00 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes, nicht überschreiten.

Nr. 7
Werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Garagen, Carports o. ä. so auf dem Baugrundstück platziert, dass eine Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, muss der Stauraum zwischen ihnen und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m betragen.

Nr. 8
Die Errichtung von Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur dann zulässig, wenn zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens einem Meter eingehalten wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung muss 25 Grad bis 48 Grad betragen.

Garagen und Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig.