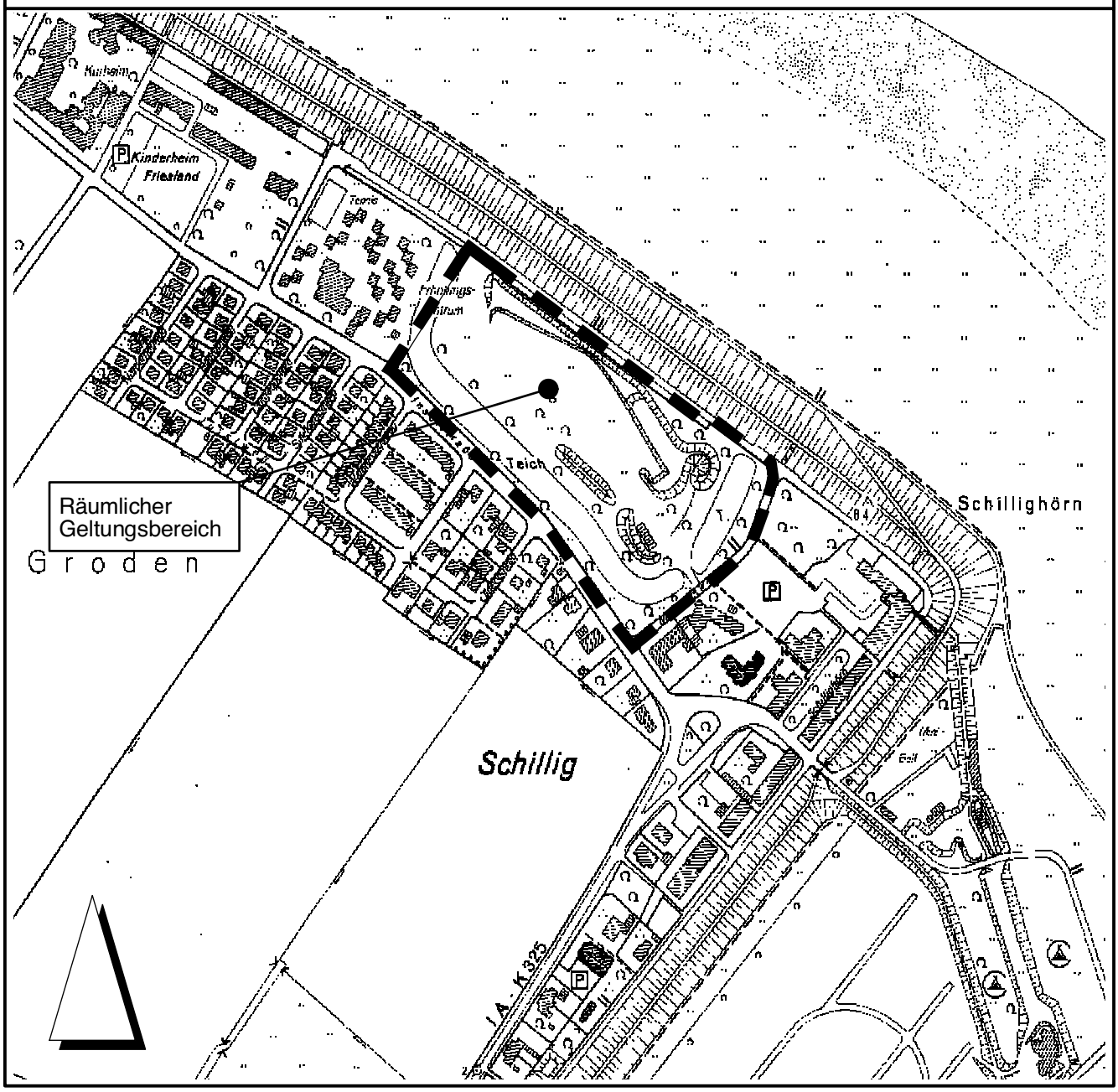
Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Wangerland

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / 11

"Hotel Deichbatterie-Schillig" (Neuaufstellung)

Entwurf
M. 1 : 2.000

10.07.2007

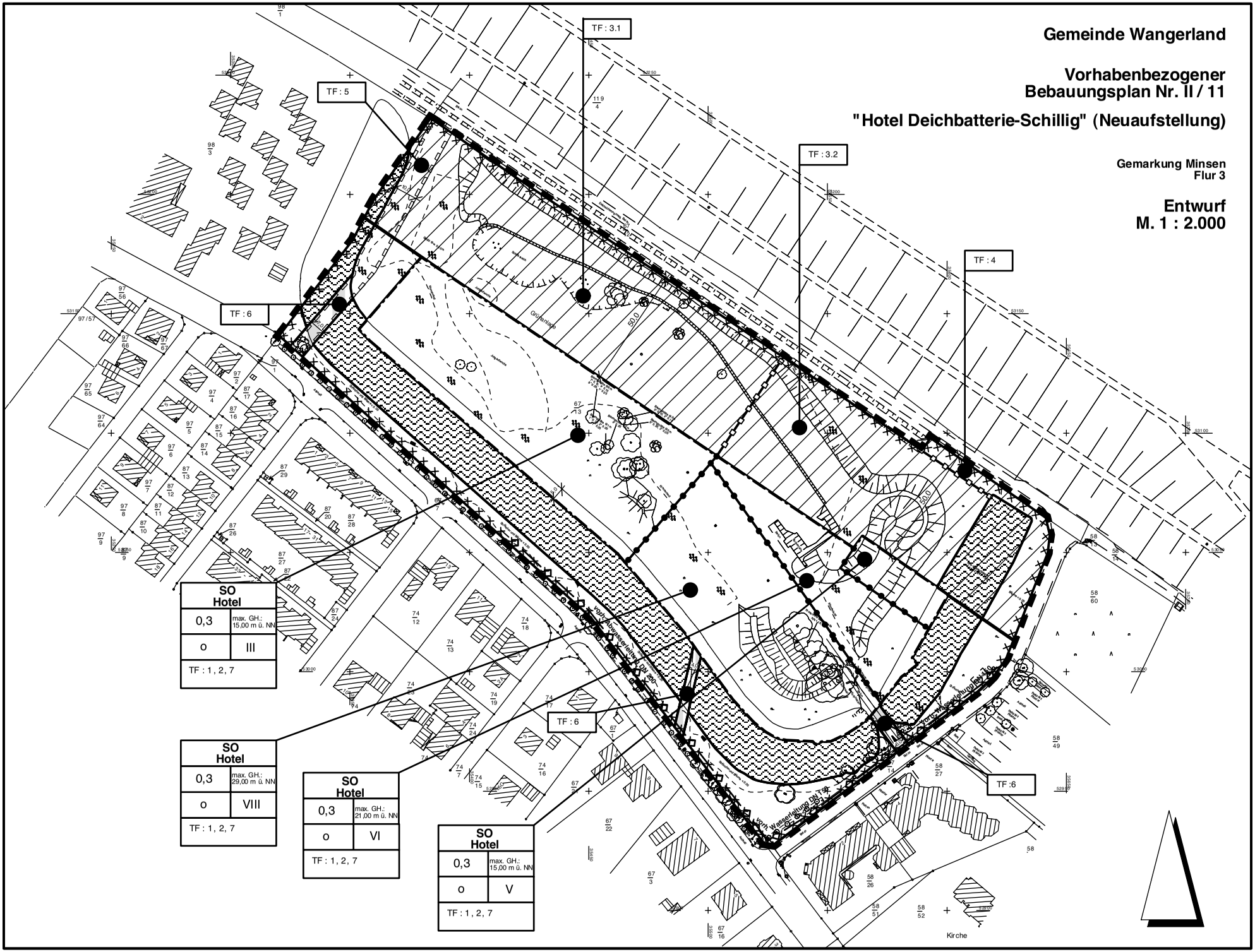
Gemeinde Wangerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II / 11

"Hotel Deichbatterie-Schillig" (Neuaufstellung)

Gemarkung Minsen
Flur 3

Entwurf
M. 1 : 2.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiete mit der Zweckbestimmung :

SO Hotel — Hotel

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

VI — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

GH:15.00 m — maximal zulässige Gebäudehöhe

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

Brücke

Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

6. Wasserfläche, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Graft

7. Sonstige Planzeichen

Geh- und Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II / 11 "Hotel Deichbatterie-Schillig" (Neuaufstellung)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb von Baugebieten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Bereich nicht überbaubarer Grundstücksflächen

TF: 4 — gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

8. Nachrichtliche Übernahme

Deichschutzzone

9. Kennzeichnung

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet Hotel (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Bereich des Sondergebietes Hotel ist die Errichtung einer Hotelanlage mit Appartementgebäuden sowie ergänzender Gastronomie- und Konferenzeinrichtungen und Nebenanlagen zulässig. Ferner können ein Schwimmbad einschließlich eines Wellness- und Gesundheitsbereiches (z.B. Ergotherapie/Physiotherapie) zugelassen werden.
Im Bereich des Sondergebietes Hotel dürfen Gräben und Wasserflächen angelegt werden, die in Verbindung mit der südlich angrenzenden Graft stehen.

2. Höhe baulicher Anlagen - Gebäudehöhe (gemäß § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der Differenz zwischen Normal-Null (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes bzw. des Dachrandes (oberer Bezugspunkt). Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Schornsteine, Antennenanlagen) ist nicht zulässig.

3. Nebenanlagen (gem. § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

3.1 Unter Voraussetzung der Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung und in Absprache mit der Unteren Deichbehörde dürfen im Bereich der mit der textlichen Festsetzung 3.1 markierten Fläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie private Sport-, Spiel-, Freizeit-, Animations- und Ruhebereiche errichtet werden.

3.2 Unter Voraussetzung der Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung und in Absprache mit der Unteren Deichbehörde dürfen auf der mit der textlichen Festsetzung 3.2 markierten Fläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

4. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Unter Voraussetzung der Erteilung einer deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung und in Absprache mit der Unteren Deichbehörde darf im Bereich der mit der textlichen Festsetzung 4 markierten Fläche ein Verbindungsgraben bzw. ein verrohrter Durchlass zwischen der östlich angrenzenden Graft und dem westlich angrenzenden Graben errichtet werden.

5. Geh- und Fahrrecht (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der zuständigen Deichbehörde und Unterhaltsverbände sowie des Katastrophenschutzes zum Zwecke der Deichverteidigung zu sichern.

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die im Plan festgesetzten privaten Verkehrsflächen, die zur Überquerung der Graft dienen, können gegenüber der Darstellung der Planzeichnung um seitlich jeweils 10 m -bezogen auf ihre derzeitige Mittelachse- verschoben werden.

7. Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

In dem festgesetzten Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO um maximal 60% überschritten werden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. Bodenfunde

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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu benachrichtigen.
Aufgrund der früheren Nutzung der Deichbatterie ist im Plangebiet mit Rüstungsaltlasten zu rechnen. Vor Baubeginn sollte eine Sondierung vorgenommen werden. Laut Empfehlung der ehemaligen Bezirksregierung Hannover (Kampfmittelbeseitigung) ist eine Bauaushubüberwachung durchzuführen.

4. Überdeckung des Bebauungsplans Nr. II/11 "Hotel Deichbatterie Schillig"

Der Bebauungsplan Nr. II/11 "Hotel Deichbatterie-Schillig" (Neuaufstellung) überlagert mit seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. II/11 "Hotel Deichbatterie Schillig". Der Bebauungsplan Nr. II/11 "Hotel Deichbatterie Schillig" tritt dabei außer Kraft.

5. Unterirdische Leitungen

Die Lage der eingetragenen Leitungen wurde nach Angaben der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger übernommen. Diese Angaben sind nach Auskunft der Ver- und Entsorgungsträger allerdings nicht lagegenau. Die Eintragungen im Bebauungsplan geben somit nur die ungefähre Lage der Leitungen an. Bei Baumaßnahmen - gleich welcher Art - sind daher vor Baubeginn ausreichende Informationen über den Leitungsverlauf einzuholen. Außer den in der Planzeichnung eingetragenen Leitungen können sich weitere unterirdische Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER § 56, 97 UND 98 NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND DEN BEBAUUNGSPLAN NR. II / 11 " HOTEL DEICHBATTERIE-SCHILLIG " (NEUAUFSTELLUNG) , BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HOHENKIRCHEN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER HINRICHS (SIEGEL)

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.04.2007 DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. II / 11 " HOTEL DEICHBATTERIE-SCHILLIG " (NEUAUFSTELLUNG) BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

HOHENKIRCHEN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER HINRICHS

---

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE :
LIEGENSCHAFTSKARTE: _____ MAßSTAB: 1 : 1000

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.85, NDS. GVBL. S. 187, GEÄNDERT DURCH ART. 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989, NDS. GVBL. S. 345).
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.

VAREL, DEN _____

KATASTERAMT

_____ (SIEGEL)

---

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG

PROJEKTLEITUNG: A. ROSOL
TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS

VORENTWURF: 25.04.2007
ENTWURF:
SATZUNG:

THALEN CONSULT
INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Stau 811 D 26122 Oldenburg • Tel: 0441/92495-0 • Fax: 0441/92495-99

---

4. ÖFFENTLICHE 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.

HOHENKIRCHEN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER HINRICHS

---

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HOHENKIRCHEN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER HINRICHS

---

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HOHENKIRCHEN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER HINRICHS

---

7. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HOHENKIRCHEN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER HINRICHS

---

8. MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HOHENKIRCHEN, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER HINRICHS