



Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzungen; Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
- 1.1 Sondergebiet 1 „Ferienwohnungen“
- Im Sondergebiet (SO 1) sind Anlagen und Gebäude für die Gästebeherbergung, den Reitsport, Betriebsleiter-/Personalwohnungen, ein Hofcafé und ein Freigehege (Kleintiere, Ponys, Streichelzoo) zulässig; im Einzelnen sind zulässig:
- 12 Ferienwohnungen für die Gästebeherbergung
 - 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
 - Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze und Garagen für Gäste und den Betreiber
- 1.2 Sondergebiet 2 „Pferdehaltung“
- Im Sondergebiet (SO 2) sind Anlagen für die Pferdehaltung und den Reitsport zulässig; Im Einzelnen sind dies:
- Stallungen
 - Sanitäranlagen für Besucher, Reiter und Personal
 - eine Pferdebewegungsanlage auf dem Freigelände
 - die erforderlichen Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- Die in dem Sondergebiet SO 1 festgesetzte Grundflächenzahl darf 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 (Fahrbahnmittellinie) der öffentlichen Straße „Wiarder Altendeich“, gemessen im Bereich der nördlichen Zufahrt zum Wirtschaftsgebäude „Wiarder Altendeich“ 14.
- 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 2
- In der abweichenden Bauweise im SO 2 sind Gebäude bis max. 15,0 Meter Länge 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 (Graft) 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 2)
- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit einer Breite von 3,0 Metern sind in einem Abstand von 25 Metern mindestens 4 heimische, großkronige Laubbäume (Eiche, Erle, Ahorn, Kastanie) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Ergänzend sind Gehölze in einer Breite von 3,0 Metern zu pflanzen. Hierfür sind folgende Arten zu verwenden:
- Hundstrose; 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 Pferdeköppl sind zulässig.
- 5.2 Private Grünfläche
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Graft ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Innerhalb der festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt, die erforderlichen Schutzabstände sind einzuhalten.

PRÄAMBEL

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUG) I. V. M. § 56 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. II/19 "FERIENHOF WIARDER ALTENDEICH" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NIEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/19 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB 1 : 1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2016 LGLN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ E VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM APRIL 2016).

VAREL, DEN _____

- KATASTERAMT VAREL - _____

(UNTERSCHRIFT) _____ SIEGEL _____

NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

OLDENBURG, DEN _____

Planteam **WMW** GmbH & Co. KG
Donnerschwer Str. 90, 26123 Oldenburg
Tel.: 0441-361363-0
Fax: 0441-361363-63

VORENTWURF: 22.06.2016
ENTWURF: 26.08.2016
SATZUNG: _____

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. II/19 "FERIENHOF WIARDER ALTENDEICH" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. II/19 "FERIENHOF WIARDER ALTENDEICH" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. II/19 "FERIENHOF WIARDER ALTENDEICH" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

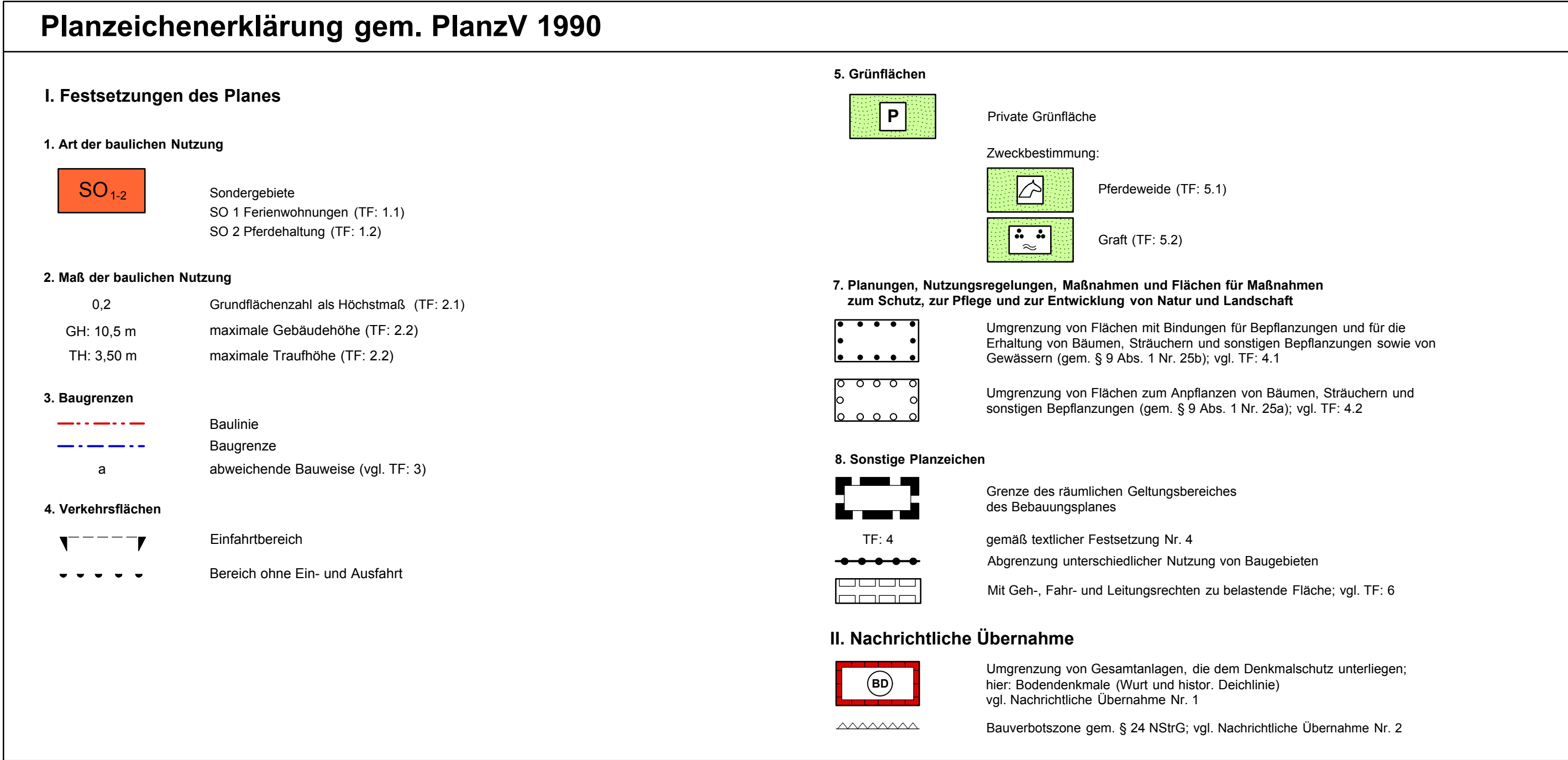
BÜRGERMEISTER _____

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/19 SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

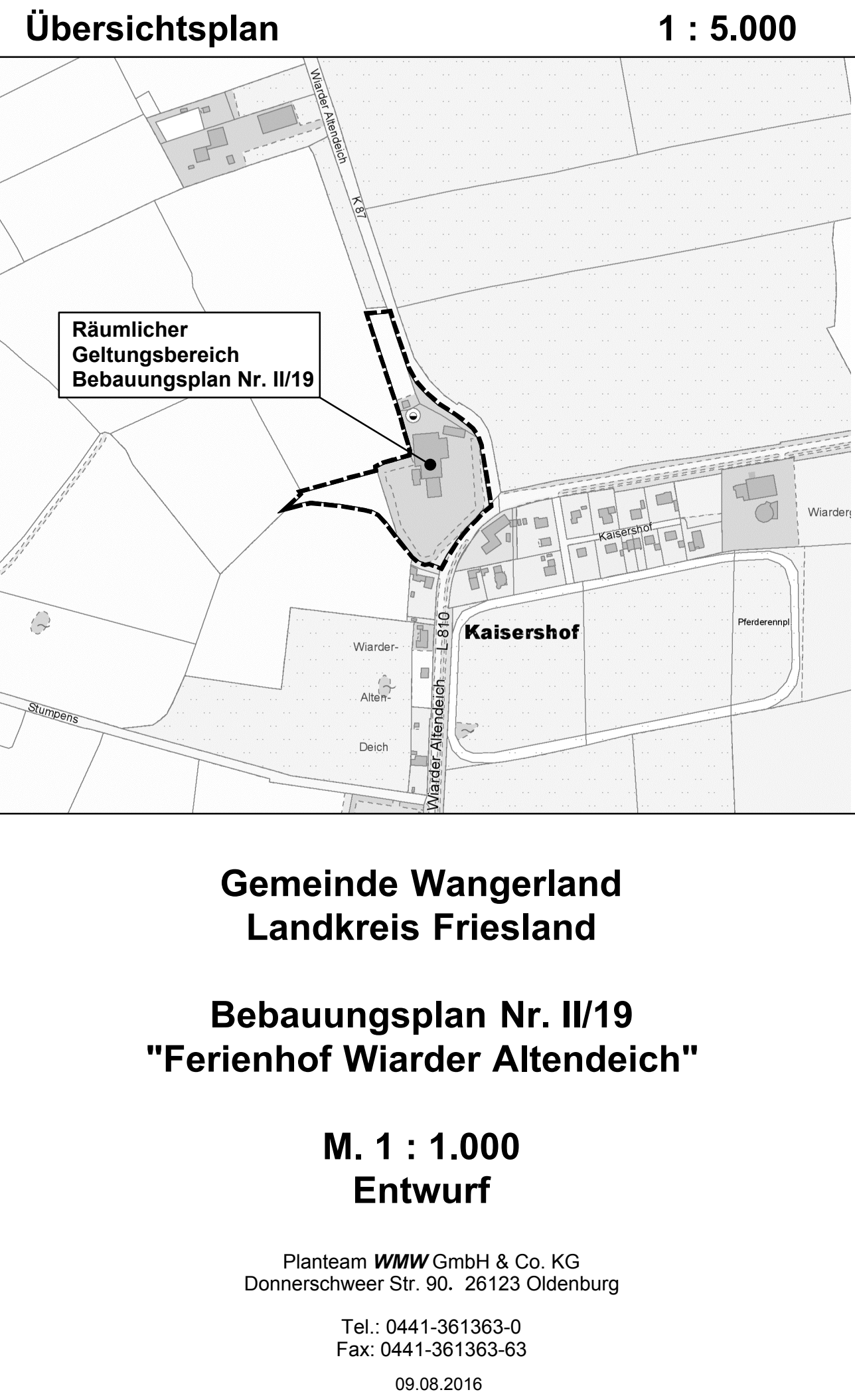


Hinweise

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, Holzkohleinsammlungen, 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 (Schilling) 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.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs.6 BauGB

1. Der gesamte Bereich stellt eine Gesamtanlage, welche dem Denkmalschutz unterliegt, dar. In diesem Bereich sind Reste einer historischen Wurt und einer historischen Deichlinie vorhanden.
- Sämtliche Erdarbeiten erfordern eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 13 NDSchG. Diese kann verwehrt werden oder aber mit Auflagen (baubegleitende Erkundung etc.) verbunden sein.
2. Innerhalb der 20 Meter Bauverbotszone gem. § 24 NSrG sind bauliche Anlagen mit Ausnahme der Bestandsgebäude unzulässig. An der Kreisstraße im SO 2 Gebiet ist die Anlage von Stellplätzen, sofern 5,0 Meter Abstand zur Fahrbahnkante eingehalten werden, ausnahmsweise zulässig.
- Generell ist für Anlagen innerhalb der 20 Meter- Bauverbotszone die Zustimmung des Straßenbausträgers erforderlich.



Gemeinde Wangerland
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. II/19
"Ferienhof Wiarder Altendeich"

M. 1 : 1.000
Entwurf

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

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

09.08.2016