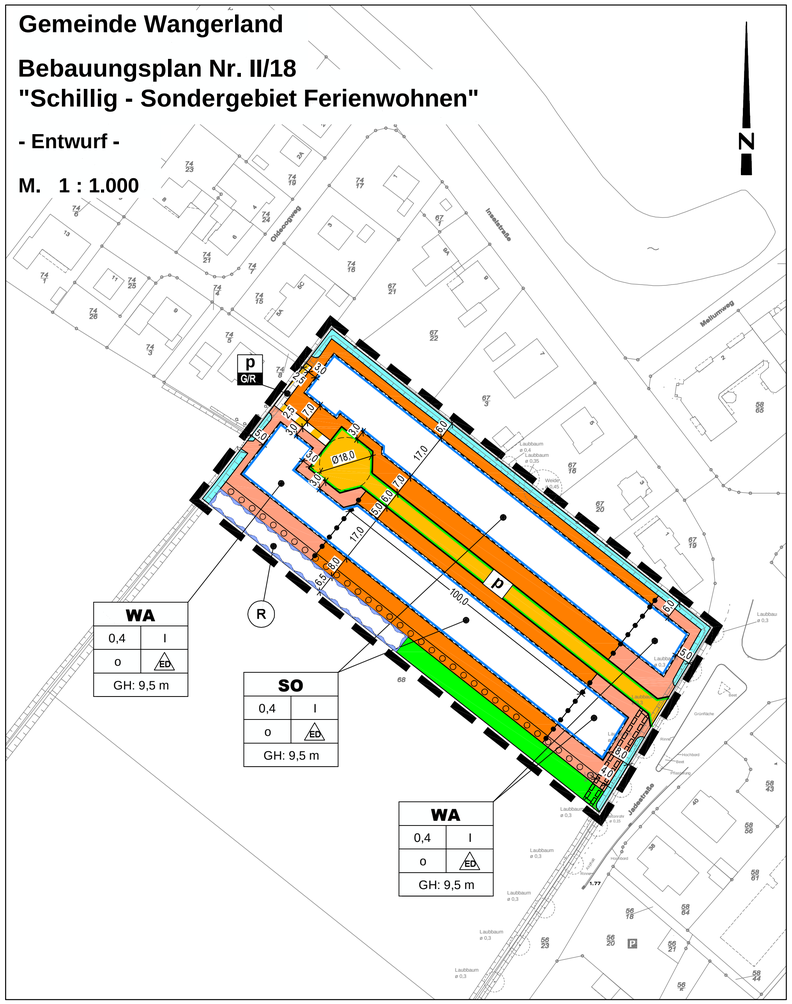
# Gemeinde Wangerland

# Bebauungsplan Nr. II/18
# "Schillig - Sondergebiet Ferienwohnen"

## - Entwurf -

**M. 1 : 1.000**




## Textliche Festsetzungen

**1. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

**2. Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO**

Das Sondergebiet dient dem Ferienwohnen.

**3. Anzahl der Ferienwohnungen**

In dem Sondergebiet „Ferienwohnen" sind je Einzelhaus höchstens 4 Ferienwohnungen bzw. je Doppelhaushälfte sind höchsten zwei Ferienwohnungen zulässig.

**4. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO**

4.1 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.

4.2 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden privaten Straßenverkehrsflächen.

**5. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 30 qm Grundfläche begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, Fuß- und Radwege sind hiervon ausgenommen.

**6. Garagen und Carports nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO**

Garagen und Carports sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, Fuß- und Radwege sind hiervon ausgenommen.

**7. Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollflächig mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

**8. Schmutzwasserleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die gekennzeichnete Trasse der geplanten Schmutzwasserleitung ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut werden.

## Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wangerland den Bebauungsplanes Nr. II/18 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hohenkirchen, den _____

_____
(Bürgermeister) (Siegel)

## Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

**2. Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**

**© 2016** LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

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.

Oldenburg, den _____

Dipl.-Ing. Wilke Lübkemann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

_____ (Siegel)
(Unterschrift)

**3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: F. Bley

Oldenburg, den 09.02.2017

Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg
T 0441 998493-10
F 0441 998493-19
lux planung

**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 mit der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

**5. Erneute öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis ____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

**6. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

**7. Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Friesland /Nr. __ sowie im Internet unter der Adresse www.wangerland-online.de bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

**8. Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

**9. Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

## Übersichtsplan M . 1 : 5.000

## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- SO — Sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnen"

**2. Maß der baulichen Nutzung**

| | |
|---|---|
| 0,4 | Grundflächenzahl als Höchstmaß |
| I | Gebäudehöhe als Höchstmaß |
| GH max: 9,5 m | Gebäudehöhe als Höchstmaß |

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

- private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- G/R — privater Geh- und Radweg
- p — privat

**5. Grünflächen**

- private Grünfläche

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**

- Graben
- R — Regenrückhaltebecken

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**8. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## Hinweise

**1. Baunutzungsverordnung**

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

**2. Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

**3. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

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.


# Gemeinde Wangerland

# Bebauungsplan Nr. II/18
# "Schillig - Sondergebiet Ferienwohnen"

## - Entwurf -

**M. 1 : 1.000**