



Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO	
Zweckbestimmung: Beherbergungsbetriebe, Gastronomie, Angelteichbetrieb	
GR-max: 3.000 qm	
ÜBERBAUBARER BEREICH 1	
o	
TH:	Mindestgrenze: 3,00 m
	Höchstgrenze: 5,80 m
FH:	Höchstgrenze: 10,00 m

Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO	
Zweckbestimmung: Beherbergungsbetriebe, Gastronomie, Angelteichbetrieb	
GR-max: 3.000 qm	
ÜBERBAUBARER BEREICH 2	
a	
TH:	Mindestgrenze: 3,00 m
	Höchstgrenze: 5,00 m
FH:	Höchstgrenze: 8,00 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Übernahmen aus der Ursprungsplanung

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 8 aus der Ursprungsplanung werden unverändert übernommen und haben auch Gültigkeit für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 "Bei der Stumpenser Mühle". Das gleiche gilt für den § 1 der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung aus der Ursprungsplanung.

Die angesprochenen Regelungen werden nachfolgend dokumentiert:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Nr. 1**
Im festgesetzten Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Sonstige touristisch ausgerichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie sich den beiden Hauptnutzungen hinsichtlich Größe und Kapazität unterordnen und betriebsmäßig mit ihnen verbunden sind,
 - Betrieb eines touristisch genutzten Angelteiches,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.

Nr. 2
In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Gebäudelänge maximal 26 Meter betragen. Die Abstände regeln sich nach den §§ 7 und 10 der NBauO.

Nr. 3
Im festgesetzten Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über dem anstehenden Gelände liegen.

Nr. 4
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Firsthöhe darf im überbaubaren Bereich 1 den Wert von 10,00 m und im überbaubaren Bereich 2 den Wert von 8,00 m nicht überschreiten. Bei der Traufhöhe ist eine Mindestgrenze von 3,00 m und eine Höchstgrenze von 5,80 m im überbaubaren Bereich 1 sowie eine Höchstgrenze von 5,00 m im überbaubaren Bereich 2 einzuhalten.

Maßgebend für die Traufhöhe ist der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem Schnittpunkt der Außenkante des Mauerwerks mit der Dachhaut. Maßgebend für die Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Oberkante des Firstes.

Nr. 5
Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Außerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Räumstreifens entlang des Horumer Tiefs sind abgestorbene Bäume durch Neuanpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu ersetzen (Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm).

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Räumstreifens entlang des Horumer Tiefs können im Einzelfall Gehölze entfernt werden, so fern dies für Unterhaltungsmaßnahmen am Horumer Tief erforderlich ist.

Nr. 6
Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollen überwiegend Sträucher Verwendung finden. Pro 20 Sträucher ist darüber hinaus ein Baum anzupflanzen. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass jeweils eine Dichte von 1 Pflanze pro 3,00 qm erreicht wird. Hinsichtlich der Gehölzqualität sind Heister, 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm bzw. Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm zu verwenden. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die Sträucher eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Nr. 7
Hinsichtlich des Verlaufs der Uferlinie der festgesetzten Wasserfläche des Angelteiches sind Abweichungen in einer Breite von maximal 10 m zulässig.

Nr. 8
Im festgesetzten Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO darf die dort zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht überschritten werden (Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Dachform

Im festgesetzten Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 28 Grad bis 42 Grad betragen. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 40 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 28 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

Nr. 2 Außerkräfttreten von Bauleitplänen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 „Bei der Stumpenser Mühle“ treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes außer Kraft.

HINWEISE

- Für die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Wasserleitung DN 150 ist dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 6,00 m einzuräumen.
- Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Geruchs- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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 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.
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.
- Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Leit- 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

Der Räumstreifen entlang des Horumer Tiefs (Breite 10,0 m) ist gemäß Satzung der Sielacht Wangerland nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Hierzu ist der Räumstreifen 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hat der Rat der Gemeinde Wangerland diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II / 12 "Bei der Stumpenser Mühle", 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Hohenkirchen, den

.....
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 "Bei der Stumpenser Mühle" wurde ausgearbeitet von:



Oldenburg, den

.....
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II / 12 "Bei der Stumpenser Mühle" beschlossen.

Hohenkirchen, den

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 "Bei der Stumpenser Mühle" und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II / 12 "Bei der Stumpenser Mühle" und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hohenkirchen, den

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II / 12 "Bei der Stumpenser Mühle" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den

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 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 "Bei der Stumpenser Mühle" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 12 "Bei der Stumpenser Mühle" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den

ENTWURF

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II / 12 BEI DER STUMPENSER MÜHLE

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Wangerland
Landkreis Friesland

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Stand: 30.01.2017

PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: 1121772

Kreis Friesland
Gemeinde Wangerland
Gemarkung Minsen, Flur 4



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 14.12. 2015). 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.

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel, den

.....
Unterschrift

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
[Symbol] Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
GR-max maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO
TH Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
FH Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- - - - - Baulinie - - - - - Baugrenze

Grünflächen
[Symbol] Private Grünfläche
[TG] Zweckbestimmung Teichgelände [GB] Zweckbestimmung Gehölzbestand

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
[Symbol] Wasserflächen
[Symbol] Zweckbestimmung Angelteich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[Symbol] Erhaltungsgebot für Einzelbäume
[Symbol] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
[Symbol] Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen
[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
[Symbol] vorhandene Trinkwasserleitung