



| SO ₂ Pferdehaltung | |
|----------------------------------|-------------------------|
| 0,2 | a ₂ ≤ 15,0 m |
| TH: 3,0 m | |
| GH: 6,5 m | |
| TF: 1.2; 2.2; 3.2; 4.2 | |

| SO ₁ Ferienwohnungen | |
|------------------------------------|-----------------------|
| 0,3 | a ₁ ≥ 50 m |
| TH: 3,5 m | |
| GH: 10,5 m | |
| TF: 1.1; 2; 3.1 | |

Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung; Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**
 - 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
 - Sondergebiet 2 „Pferdehaltung“**

Im Sondergebiet (SO 2) sind Anlagen für die Pferdehaltung und den Reitsport zulässig; im Einzelnen sind dies:

 - Ställe
 - Sanitäranlagen für Besucher, Reiter und Personal
 - eine Pferdebewegungsanlage auf dem Freigelände
 - die erforderlichen Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO**
 - 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.
 - Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO**

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dient die Höhenlage der Fahrbahn (Fahrbahnmitte) 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.
- Bauweise gem. § 22 BauNVO**
 - Abweichende Bauweise im SO 1**

In der abweichenden Bauweise im SO 1 sind Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig.
 - Abweichende Bauweise im SO 2**

In der abweichenden Bauweise im SO 2 sind Gebäude bis max. 15,0 Meter Länge zulässig.
- Planungen; Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 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.
 - 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:

 - Hundsröse: Rosa canina
 - Schlehe: Prunus spinosa
 - Weißdorn: Crataegus monogyna
 - Salweide: Salix caprea
 - Schwarzer Holunder: Sambucus nigra
 - Gemeiner Schneeball: Viburnum opulus
- Bewirtschaftung und Pflege der privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - Pferdeweide**

Die gekennzeichnete private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdeweide ist dauerhaft als solche zu bewirtschaften und zu unterhalten. Einfriedungen zum Zwecke der Anlage einer Pferdekoppel sind zulässig.
 - Private Grünfläche**

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Graft ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Innerhalb der festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt, die erforderlichen Schutzabstände sind einzuhalten.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990
- Bodenfunde/Archäologie**

Im gesamten Planbereich ist mit Bodenfunden zu rechnen. Dementsprechend sind für alle Erdarbeiten denkmalrechtliche Genehmigungen einzuholen. Diese Genehmigungen können verwehrt oder aber mit Auflagen verbunden werden. Sollten bei Erdarbeiten mit geringer Tiefe (≤ 0,4 m) ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Denkmalbehörde 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)
- Kampfmittelfunde**

Aufgrund der Nähe des Standortes zu Wilhelmshaven und zu ehemaligen Flugabwehrstellungen (Schilleg) wird dringend empfohlen, vor Baubeginn entsprechende Luftbildauswertungen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu beantragen. Die Kosten für diese Luftbildauswertungen sind vom Bauherrn 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

- 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.
- Innerhalb der 20 Meter Bauverbotszone gem. § 24 NStRG 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 Straßenbaustrahrs erforderlich.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 98 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. II/19 "FERIENHOF WIARDER ALTENDEICH" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

NOCH: VERFAHRENSVERMERKE

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:
OLDENBURG, DEN _____

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

VORENTWURF: 22.06.2016
ENTWURF: 29.08.2016
SATZUNG: 30.05.2017

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 31.08.2016 DEN 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 21.01.2017 ÖRTLICH BEKANNTGEWACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 29.07.2017 BIS 03.05.2017 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.12.2015 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. II/19 "FERIENHOF WIARDER ALTENDEICH" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 02.07.2016 ÖRTLICH BEKANNTGEWACHT.

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 30.05.2017 (SITZUNG 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1000
QUELLE: AUSGANGSPUNKT SIND DIE GEODÄSISCHEN DATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2016 **LGLN**
Landesamt für Raumordnung
und Landesentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Hannover

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

VAREL, DEN _____

- KATASTERAMT VAREL -

(UNTERSCHRIFT) _____ SIEGEL _____

6. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND NR. _____ SOWIE IM INTERNET UNTER DER ADRESSE WWW.WANGERLAND.ONLINE.DE BEKANNT GEWACHT 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 ABMÄSSIGUNGSVORORGANES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

- Art der baulichen Nutzung**

SO_{1,2} Sondergebiete
SO 1 Ferienwohnungen (TF: 1.1)
SO 2 Pferdehaltung (TF: 1.2)
- Maß der baulichen Nutzung**

0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß (TF: 2.1)
GH: 10,5 m maximale Gebäudehöhe (TF: 2.2)
TH: 3,50 m maximale Traufhöhe (TF: 2.2)
- Baugrenzen**

Baulinie
Baugrenze
a abweichende Bauweise (vgl. TF: 3)
- Verkehrsflächen**

Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

P Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
P Pferdeweide (TF: 5.1)
G Graft (TF: 5.2)

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

••••• Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b); vgl. TF: 4.1

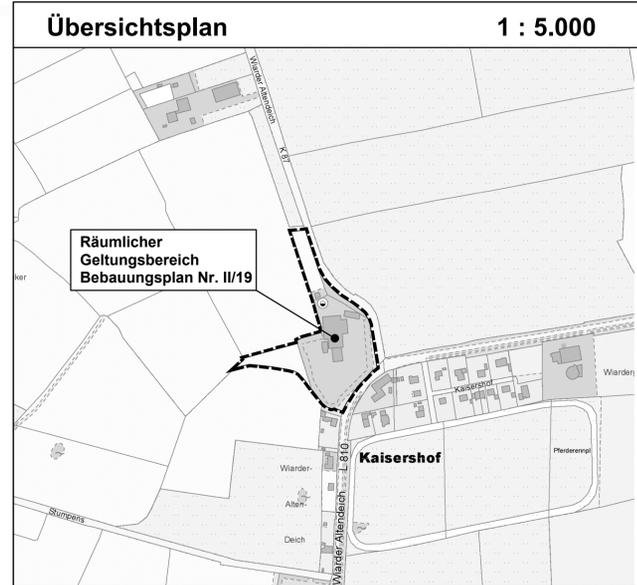
○ ○ ○ ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a); vgl. TF: 4.2

8. Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
TF: 4
gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche; vgl. TF: 6

II. Nachrichtliche Übernahmen

BD Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Bodendenkmale (Wurt und histor. Deichlinie) vgl. Nachrichtliche Übernahme Nr. 1
Bauverbotszone gem. § 24 NStRG; vgl. Nachrichtliche Übernahme Nr. 2



**Gemeinde Wangerland
Landkreis Friesland**

**Bebauungsplan Nr. II/19
"Ferienhof Wiarder Altendeich"**

M. 1 : 1.000

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

02.05.2017