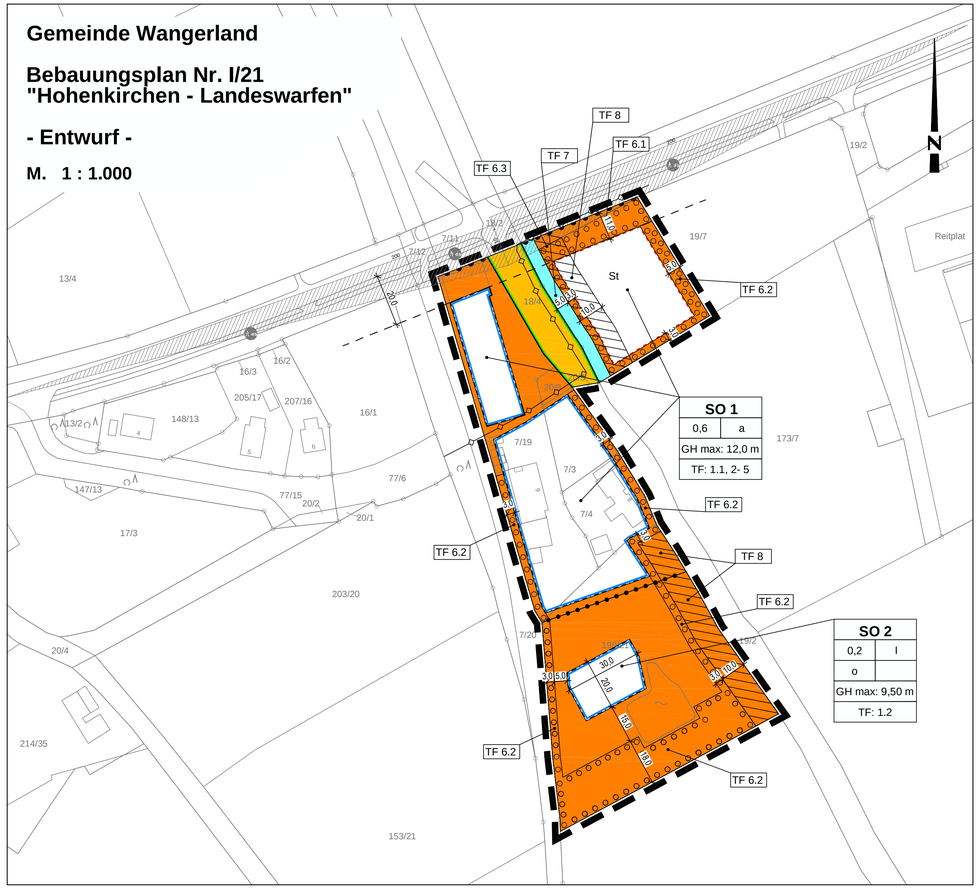
Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I/21 "Hohenkirchen - Landeswarfen"

- Entwurf -

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO 1/2	Sonstiges Sondergebiet "Landtechnik" (SO 1/SO 2) vgl. textl. Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse
GH max: 12,0 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Wasserflächen

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
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen , z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Zweckbestimmung:
St	Stellplätze
	Räumstreifen

II. Nachrichtliche Übernahme

	Sichtfelder
20 m	Bauverbotszone

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Landtechnik" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Das Sondergebiet „Landtechnik" dient der Unterbringung eines Betriebes zum Verkauf, Wartung und Reparatur von Landmaschinen aller Art.

1.1 Im Sondergebiet SO 1 sind Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Stellflächen zulässig.

1.2 Im Sondergebiet SO 2 ist ein Betriebsleiterwohnhaus innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig. Außerhalb sind Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze zulässig.

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO

Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein).
Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für untergeordnete technische Anlagen.

4. Überschreitung der Grundflächenzahl im Sondergebiet SO 1 gemäß § 17 BauNVO

In dem Sondergebiet SO 1 ist für die Errichtung von Stellplätzen, Fahrgassen und Zufahrten eine Grundflächenzahl bis 0,90 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO

In dem Sondergebiet SO 1 sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Entlang der Landesstraße ist je lfd. 15 m ein Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

6.2 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind gruppenweise mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

6.3 Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist als begrünte Grasfläche anzulegen.

7. Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Graben und die Pflanzfläche dürfen durch eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 8 m gequert werden.

8. Gewässerräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Sielacht Wangerland belastet. Der Gewässerräumstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten. Die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen ist nur in Abstimmung mit der Sielacht Wangerland zulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Bodenfunde

Innerhalb des Plangebietes liegt ein historischer Deichzug. Im Deichverlauf muss bei Erdarbeiten mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden.

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 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.

3. Altablagerungen

Nutzungen und bauliche Tätigkeiten unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises durchgeführt werden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens, anthropogenen Ursprungs, zum Vorschein kommen wie z.B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

4. Wasserleitung

Die gekennzeichnete überörtliche Wasserleitung darf nicht überbaut und beeinträchtigt werden, Tiefbauarbeiten dürfen nur in Absprache mit dem Leitungsträger durchgeführt werden.

5. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln.

Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern / Kampfmitteln gewertet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Nachrichtliche Übernahme

1. 20 m - Bauverbotszone an der L 809 gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden, bestehende Gebäude sind davon ausgenommen. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO.

2. Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen – bauliche Anlagen oder Bepflanzungen – mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.

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. I/21 „Hohenkirchen - Landeswarfen" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/21 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

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. _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

_____ (Siegel)
(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

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

Oldenburg, den 18.05.2017

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 _____ /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)

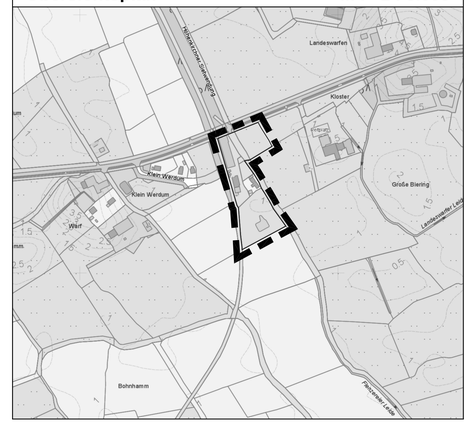
9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M . 1 : 5.000



Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. I/21 "Hohenkirchen - Landeswarfen"

- Entwurf -

M. 1 : 1.000