Gemeinde Wangerland

Innenbereichssatzung "Hohenkirchen-Süd"

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- Entwurf -
(Exemplar für die erneute öffentliche Auslegung)

M. 1 : 1.000

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am _____ die Innenbereichssatzung „Hohenkirchen-Süd" beschlossen.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Das dargestellte Gebiet in der Ortschaft Hohenkirchen wird als Innenbereichssatzung festgelegt.

§ 2 Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung werden gemäß BauGB und BauNVO (in den jeweils gültigen Fassungen) folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, sie gelten für Hauptgebäude. Zwischen der straßenseitigen Baugrenze zur Jeverschen Straße (K 87) sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, es ist die Zustimmung der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erforderlich.
3. Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6.
4. Im Plangebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Höhe der Gebäude (Oberkante) darf maximal 10,0 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnmitte der Jeverschen Straße (K 87) betragen.
5. Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollständig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zum angrenzenden Graben ist ein Räumstreifen von 10 m freizuhalten.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodenfunde

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. 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.

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.

4. Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Satzung 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.

5. Gewässerräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 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.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauBG) „Hohenkirchen-Süd" hat vom _____ bis _____ gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortüblich bekanntgemacht.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

6. Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauBG) „Hohenkirchen-Süd" hat vom _____ bis _____ gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortüblich bekanntgemacht.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

7. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die Innenbereichssatzung „Hohenkirchen-Süd" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext in seiner Sitzung am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beigefügt.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Innenbereichssatzung „Hohenkirchen-Süd" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Friesland / Nr. _____ sowie im Internet unter der Adresse www.wangerland-online.de bekanntgemacht worden. Die Innenbereichssatzung „Hohenkirchen-Süd" ist damit in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

9. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung „Hohenkirchen-Süd" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

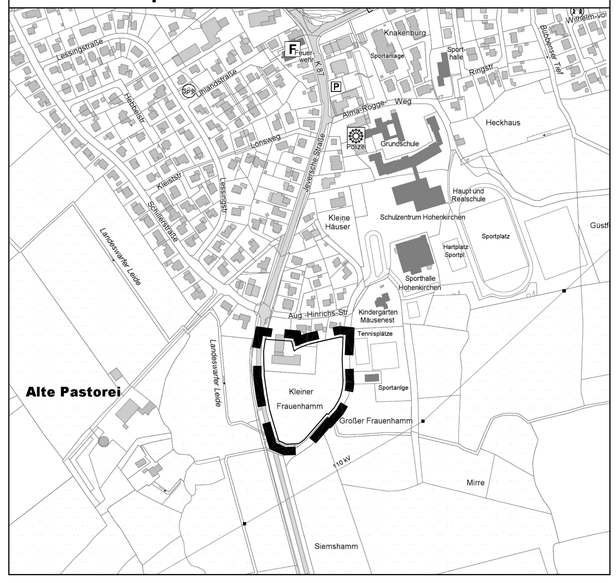
10. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M . 1 : 5.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

GEE — Eingeschränktes Gewerbegebiete

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Trinkwasser)

5. Grünflächen

Private Grünfläche

6. 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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Grenze des benachbarten Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Gewässerräumstreifen (vgl. Hinweis Nr.5)

II. Nachrichtliche Übernahme

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG

Verfahrensvermerke

1. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

2. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Hohenkirchen-Süd" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

3. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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

Oldenburg, den 07.03.2019

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung

Gemeinde Wangerland

Innenbereichssatzung "Hohenkirchen-Süd"

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- Entwurf -
(Exemplar für die erneute öffentliche Auslegung)

M. 1 : 1.000