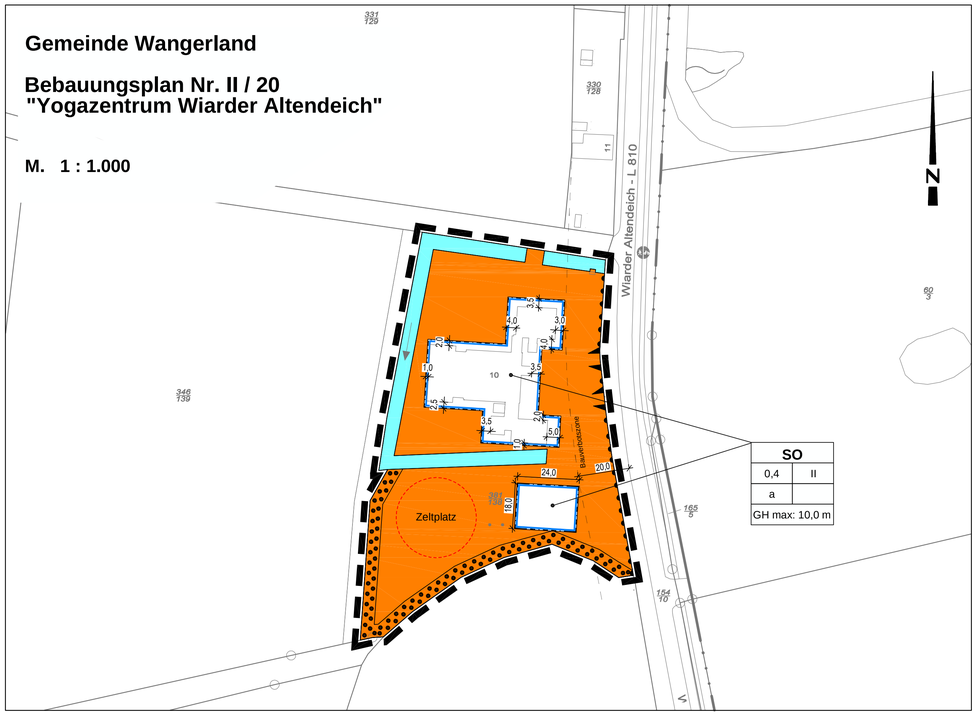
Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. II / 20
"Yogazentrum Wiarder Altendeich"

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet "Yogazentrum" vgl. textl. Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse
GH max: 10,0 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

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

Wasserflächen

6. 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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Zeltplatz — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Zeltplatz

II. Nachrichtliche Übernahme

20 m — Bauverbotszone

Textliche Festsetzungen

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

Das Sondergebiet „Yogazentrum" dient der Unterbringung von Schulungsräumen, Besucher- und Mitarbeiterzimmern bzw. -wohnungen. Es sind folgenden Anlagen zulässig:

1.1 Schulungsräume, Besucher- und Mitarbeiterzimmer, eine Betriebsleiterwohnung

1.2 1 Mitarbeiterwohnhaus

1.3 3 zugeordnete Stellplätze für Wohnmobile/Wohnwagen mit höchstes 30 m^3 je Stellplatz, die Befestigung ist als wassergebundene Decke auszubilden. Die Sanitäreinrichtungen sind in den Nachbargebäuden vorzuhalten.

1.4 1 zugeordneter Zeltplatz mit einer max. Nutzfläche von höchstens 250 m^2, die Befestigung ist als wassergebundene Decke auszubilden, Kfz-Stellplätze sind nicht zulässig. Die Sanitäreinrichtungen sind in den Nachbargebäuden vorzuhalten.

1.5 zugeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen.

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise. Davon abweichend sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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. Zeltplatzbereich und Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der vorhandene Baumbewuchs innerhalb des gekennzeichneten Zeltplatzbereiches ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen, es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

5. Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Bäume und Gehölze innerhalb der gekennzeichneten Pflanzbindungsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen, es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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.

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. Kampfmittel

Es kann das Vorkommen von Bombenblindgängern / Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. 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 810 gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet 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 Bebauungsplan Nr. II / 20 "Yogazentrum Wiarder Altendeich", 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 11.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/20 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,

© 2017 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. _____
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 15.05.2019

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)

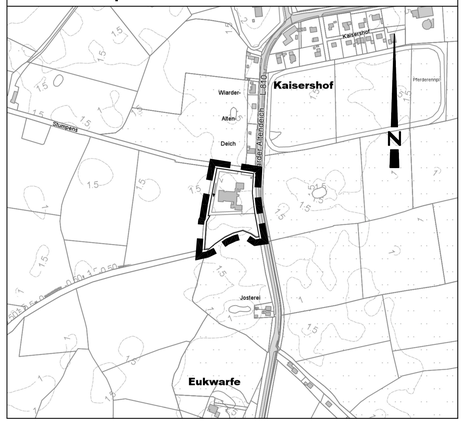
9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hohenkirchen, den _____

_____ (Siegel)
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M . 1 : 5.000



Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. II / 20

"Yogazentrum Wiarder Altendeich"

M. 1 : 1.000