



PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L4 - 144 / 2018

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 2. März 2018). 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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Deichschutzzone

Ein Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen" und das Allgemeine Wohngebiet liegen innerhalb der 50 m - Deichschutzzone gemäß NDG (siehe Planzeichnung). Hier sind nur solche Nutzungen zulässig, die die Deichsicherheit nicht gefährden und die Deicherhaltung nicht beeinträchtigen.

Zur Realisierung von Maßnahmen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn eine deichschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 16 NDG beim Landkreis Friesland als Untere Deichbehörde zu beantragen. Der III. Oldenburgische Deichband ist jeweils am Verfahren zu beteiligen.

HINWEISE

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 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.

Altablagerungen / Altlasten

Im südöstlichen Teil des Planbereiches befindet sich die altlastenverdächtige Altablagerung „Am Kolk“ mit der Anlagennummer 455.020.407. Diese hat folgende Abmessungen: Breite 30 m, Länge 50 m, Mächtigkeit 4 m. Die vermutlich verbrachten Abfallarten umfassen Bauschutt, Sperrmüll, Bodenaushub, Hausmüll, land- u. forstwirtschaftliche Abfälle sowie Garten- und Parkabfälle. Der Ablagerungszeitraum umfasst die Jahre 1960 bis 1978.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen jedoch keine Bedenken, wenn bei der konkreten Planung zur Überbauung der altlastenverdächtigen Altablagerung die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland beteiligt wird.

Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens, anthropogenen Ursprungs, wie z. B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle, zum Vorschein kommen, 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.

Falls ansonsten bei Bau- oder Erschließungsarbeiten im Plangebiet Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist ebenfalls unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen" gemäß § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen / Dauerwohnen" gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

1,0

Geschossflächenzahl

0,3

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

o

offene Bauweise

Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Priv. Erschl.

Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraße

R. u. F.

Zweckbestimmung: Öffentlicher Rad- und Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

St

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihren Zufahrten

Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung

Planeintragungen zu nachrichtlichen Übernahmen

Abgrenzung der 50 m - Deichschutzzone

5

Nummerierung der Klinikgebäude

Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elektrizitäts- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

Das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen - Teil 1: Planung) ist zu beachten.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen"

In den Teilbereichen 1 bis 4 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Kur- und Erholungseinrichtungen

- Gebäude und Einrichtungen für einen Klinikbetrieb

- Wohnungen für Personal

- Spielplätze

- Parkplätze und ihre Zufahrten

Ergänzend hierzu sind ebenfalls zulässig:

im Teilbereich 1 (Gebäude 3a1, 3a2, 3b):

- Arztpraxen sowie medizinische und therapeutische Einrichtungen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- maximal 34 Ferienwohnungen

im Teilbereich 2 (Gebäude 1 und 2):

- Arztpraxen sowie medizinische und therapeutische Einrichtungen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- maximal 34 Ferienwohnungen

im Teilbereich 3 (Gebäude 3c, 4, 5 und Neubaubereich):

- Cafeteria / Kiosk für den Klinikbetrieb

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- maximal 57 Ferienwohnungen

Von den im Teilbereich 3 zulässigen Ferienwohnungen können maximal 12 Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt eines gleich bleibenden Personenkreises (Dauerwohnen) genutzt werden.

im Teilbereich 4 (Gebäude 6):

- Arztpraxen sowie medizinische und therapeutische Einrichtungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Teilbereich 5 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebsgebäude für einen Klinikbetrieb

- Parkplätze und ihre Zufahrten

Nr. 2 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen / Dauerwohnen"

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen / Dauerwohnen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- maximal 12 Ferienwohnungen

- Parkplätze und ihre Zufahrten

Die zulässigen Ferienwohnungen können auch zum dauerhaften Aufenthalt eines gleich bleibenden Personenkreises (Dauerwohnen) genutzt werden.

Nr. 3 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 4 Bauweise

Bei der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m zulässig. Grenzabstände bemessen sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Nr. 5 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Sonstigen Sondergebieten die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung darf die Gebäudehöhe (GH) in den Teilbereichen 1 bis 4 den Wert von 12,50 m und im Teilbereich 5 den Wert von 4,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP 1 bis 8) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die NN-Höhen der Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung angegeben. Sie gelten jeweils nur für das zugeordnete Baufeld.

Nr. 6 Anpflanzungsgebot für Einzelbäume

Als Ersatz für drei Bäume, die nicht erhalten werden können, sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen“ 6 heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Nr. 7 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden deshalb die im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung benannten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gesundheits- und touristische Infrastruktureinrichtungen" zugeordnet.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wangerland diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 "Horumersiel - Friesenhörn", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Es gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Wangerland, den

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 "Horumersiel - Friesenhörn" wurde ausgearbeitet von:

BONER + PARTNER

ARCHITECTEN · STADTPLÄNER · INGENIEURE

Julian B. Bomer · Dr. Heide Dierksen-Götz

Auf der Gest. 35.8 · 20130 Varel · Dampshorn

Thorsten-Maria Steinhilber · 20130 Oldenburg

Oldenburg, den

Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 "Horumersiel - Friesenhörn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Wangerland, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 "Horumersiel - Friesenhörn" 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 "Horumersiel - Friesenhörn" und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wangerland, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 "Horumersiel - Friesenhörn" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wangerland, den

Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 "Horumersiel - Friesenhörn" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Friesland Nr. ... sowie im Internet unter der Adresse www.wangerland-online.de bekanntgemacht worden. Sie ist damit rechtsverbindlich geworden.

Wangerland, den

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 "Horumersiel - Friesenhörn" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wangerland, den

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4 "Horumersiel - Friesenhörn" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wangerland, den

Bürgermeister

Gemeinde Wangerland

Landkreis Friesland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II / 4 - 4

Horumersiel - Friesenhörn

Fassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 20.08.2019)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

GEMEINDE WANGERLAND

Der Bürgermeister

Wangerland, den

Siegel

i.A.

.....