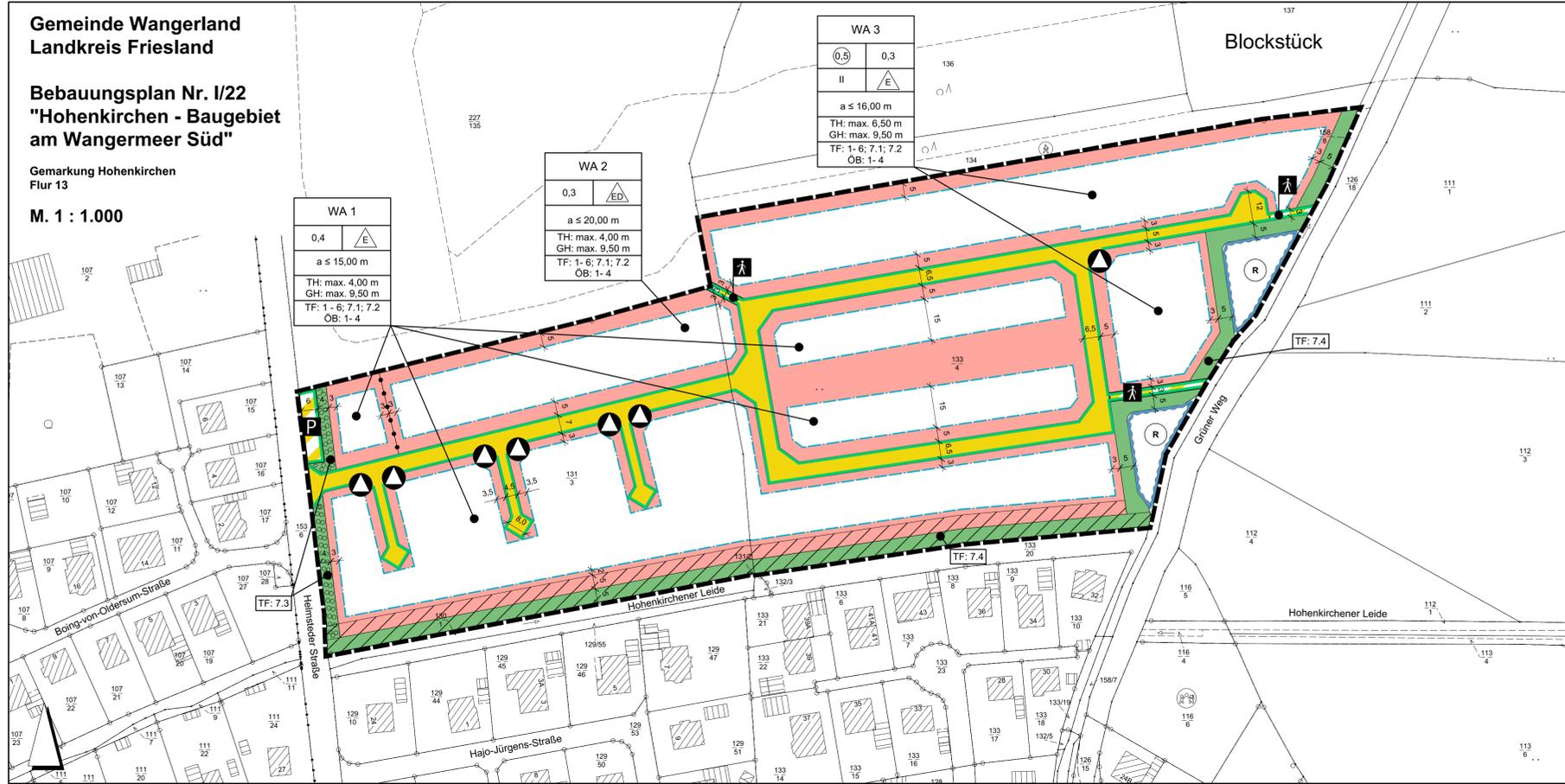


**Gemeinde Wangerland  
Landkreis Friesland**

**Bebauungsplan Nr. I/22  
"Hohenkirchen - Baugebiet  
am Wangermeer Süd"**

Gemarkung Hohenkirchen  
Flur 13

M. 1 : 1.000



**Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in den jeweils zugeordneten Teilbereichen des Geltungsbereiches:

- Grundstückseinfriedungen**  
Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern oder Zäunen an Grundstücksseiten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen eine Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Seitliche Einfriedungen in Form lebender Hecken dürfen größere Höhen aufweisen. Ansonsten sind die Vorschriften des Nds. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.
- Dachformen und Dachneigungen**  
Im WA 1 - WA 3 sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 50°. Bei Garagen, Gebäuden als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und für Wintergärten sind auch Flachdächer mit Neigungen unter 20° zulässig. Im WA 2 und WA 3 sind zusätzlich Walm- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 20° für den langen Schenkel zulässig. Anlagen für die regenerative Energiegewinnung (Solar, Photovoltaik) sind zulässig.
- Material und Farbe der Dacheindeckung**  
Für die Dacheindeckung der Dächer ist rotes oder rotbraunes Ziegelmaterial (RAL-Farbregister 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, oder 3013) bzw. schwarzes oder anthrazitgraues Ziegelmaterial (RAL-Farbregister 7016, 7021, 7024, 7028, 8019, 8022, 9011 oder 9017) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) zu verwenden. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten, Fußwege und Terrassen, soweit die nach § 19 BauNVO zulässige GRZ eingehalten wird, können mit Pflaster, Plattenbelag oder als wassergebundene Decke hergestellt werden.

**PRÄAMBEL**

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESZETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. I/22 "HOHENKIRCHEN - BAUGEBIET AM WANGERMEER SÜD" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SENE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTEGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG SOWIE DIE WESENTLICHEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEOZUGENEN STELLUNGNAHMEN HABEN VOM GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.03.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. I/22 "HOHENKIRCHEN - BAUGEBIET AM WANGERMEER SÜD" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANFEHLUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ... ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
WANGERLAND, DEN ...
- PLANUNTERLAGE**  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB: 1 : 1000  
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEBÄUDEDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTER- VERWALTUNG 2017  
LBNL  
Landkreis Friesland  
Verwaltungsamt Wangerland  
Lindenastraße 39  
26345 Bockhorn  
Telefon: 04453-489 492  
hwplan.bockhorn@ewe.net  
VORENTWURF: 20.09.2019  
ENTWURF: 14.11.2019  
SATZUNG  
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER  
WANGERLAND, DEN ...
- ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG**  
BOCKHORN, DEN ...
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
WANGERLAND, DEN ...
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. I/22 "HOHENKIRCHEN - BAUGEBIET AM WANGERMEER SÜD" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANFEHLUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ... ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
WANGERLAND, DEN ...
- 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 GEMACHT WORDEN.  
DER BEBAUUNGSPLAN NR. I/22 "HOHENKIRCHEN - BAUGEBIET AM WANGERMEER SÜD" IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.  
WANGERLAND, DEN ...
- VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. I/22 "HOHENKIRCHEN - BAUGEBIET AM WANGERMEER SÜD" SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN SOWIE MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
WANGERLAND, DEN ...

**Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Art der baulichen Nutzung**  
WA 1 - 3 Allgemeine Wohngebiete 1 - 3 (TF 1)
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
TH: 6,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TF 2/5)  
GH: 9,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe (TF 2/5)
- Bauweise, Baugrenzen**  
a abweichende Bauweise (TF 3/5)  
E nur Einzelhäuser zulässig (TF 4/5)  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (TF 4/5)

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

**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 (TF 7.3)

**8. Sonstige Planzeichen**

- TF Textliche Festsetzungen
- OB Örtliche Bauvorschriften
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

**II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

Ufer- und Gewässerrandstreifen gem. nachrichtlicher Übernahme aus der Satzung der Sielach Wangerland

**Textliche Festsetzungen**

- Art der Baulichen Nutzung, Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 3) gem. § 4 BauNVO**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 (5) die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig. Gem. § 1 (6) BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gem. § 1 (9) BauNVO sind die unter § 22 BauGB aufgeführten Nebenwohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 nicht zulässig.
- Gebäude- und Traufhöhen gem. § 18 BauNVO**  
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadennitte gemessen. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 werden die unter Ziffer 5 aufgeführten Werte festgesetzt.
- Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude für ein Einzelhaus darf 15,0 Meter bzw. 16,0 Meter und für Doppelhäuser 20,0 Meter nicht überschreiten. Siehe Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 unter Ziff. 5. Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die festgesetzten Gebäudelängen nicht anzurechnen.
- Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude (E, DH und HG) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im WA 3 sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Siehe hierzu die festgesetzten Werte unter Ziff. 5.
- Festgesetzte Werte gem. Ziffer 2 - 4**  
(GH, TH, Abweichende Bauweise, Beschränkung der WE)  

Allg. Wohngebiete	Traufhöhe	Gebäudehöhe	Bauweise	WE/Wohngebäude
WA 1	4,0 m	9,5 m	a ≤ 15,0 m	2 WE/Wohngebäude (E)
WA 2	4,0 m	9,5 m	EH: max. 15,0 m DH: max. 20,0 m	2 WE/Wohngebäude (E)
WA 3	6,5 m	9,5 m	EH: max. 16,0 m	3 WE/Wohngebäude (DH/RH)

**6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO**

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen als Gebäude sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen an den Planstraßen nicht zulässig.

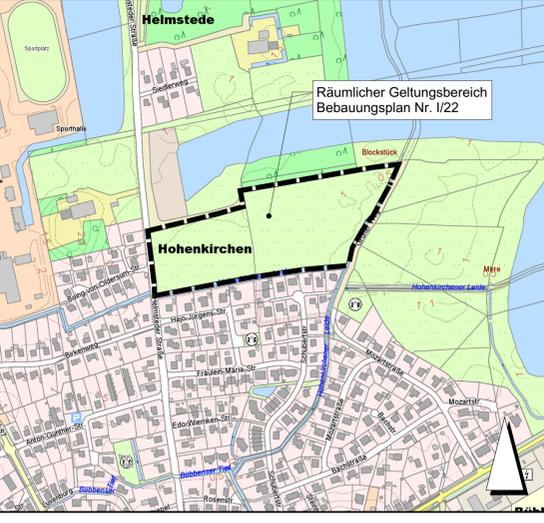
**7. Planungen , Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

- Anpflanzen von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf den Baugrundstücken**  
Auf den Baugrundstücken sind 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und im Sinne des Klimaschutzes wird bestimmt, dass die verbleibenden 90 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen herzustellen und zu unterhalten sind.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind heimische Großbäume in Reihe in einem Abstand von 10,0 m zu pflanzen.
- Naturnahe öffentliche Grünfläche mit RRBH**  
Die öffentliche Grünfläche ist als naturnaher offener Grünlandbereich mit eingelagertem Regenrückhaltebecken zu unterhalten.

**Hinweise**

- 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.
- Bodenfunde und archäologischer Denkmalschutz**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleassemblagen, Schlackten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Friesland (Lindenaallee 1, 26441 Jever, Tel.: 04461/919-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 29121 Oldenburg 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 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.
- Altablagerungen**  
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Friesland) zu melden.
- Kampfmittelfunde**  
Aufgrund der Nähe des Standortes zu Wilhelmshaven und zu ehemaligen Flugabwehrstellungen (Schillig) 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.
- Klimaschutz**  
Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First- / Dachrichtung empfehlenswert.

**Übersichtsplan 1 : 5.000**



**Gemeinde Wangerland  
Landkreis Friesland**

**Bebauungsplan Nr. I/22  
"Hohenkirchen - Baugebiet  
am Wangermeer Süd"  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Entwurf  
M. 1 : 1.000**

14.11.2019

**Herbert Weydringer**  
Lindenastraße 39  
26345 Bockhorn  
Telefon: 04453-489 492  
Mobil: 01520-899 0 998  
hwplan.bockhorn@ewe.net