

**Gemeinde Wangerland
Landkreis Friesland**

**Bebauungsplan Nr. III/42
"Hooksiel -
Baugebiet Hohe Weg"**

Gemarkung Pakens
Flur 2

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung**
WA 1 - 6 Allgemeine Wohngebiete 1 - 6 (TF 1)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Vollgeschosse als Höchstmaß
II Vollgeschosse, zwingend
TH: 7,5 m maximal zulässige Traufhöhe (TF 2)
GH: 11,5 m maximal zulässige Gebäudehöhe (TF 2)
- Bauweise, Baugrenzen**
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (TF 3)
E nur Einzelhäuser zulässig (TF 5)
D nur Doppelhäuser zulässig (TF 5)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (TF 5)
HG nur Hausgruppen zulässig (TF 5)
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
F Feuerwache
- Verkehrsflächen**
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg
Standplatz für Müllbehälter
- Grünflächen**
öffentliche Grünflächen (TF 7.3 und 7.4)
- 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 / Graben

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung, Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 6) 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 Bebauungsplans.
Gem. § 1 (9) BauNVO sind die unter § 22 BauGB aufgeführten Nebenwohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 6 nicht zulässig.
- Gebäude- und Traufhöhen gem. § 18 BauNVO**
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der nächstgelegenen Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schrittlinien von Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 6 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 im WA 1, im WA 4, WA 5 und WA 6 jeweils 15,0 Meter nicht überschreiten.
Im WA 3 sind maximale Gebäudelängen von 20,0 m für Doppelhäuser zulässig.
Im WA 5 sind für Doppelhäuser Gebäudelängen von maximal 18 Meter zulässig.
Siehe Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 6 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**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal fünf Wohneinheiten zulässig. Im WA 2, im WA 3, WA 4 und WA 5 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im WA 6 sind je Wohngebäude maximal 3 WE zulässig.
Siehe hierzu die festgesetzten Werte unter Ziff. 5.
- Festgesetzte Werte gem. Ziffer 2 - 4**
(GH, TH, Abweichende Bauweise, Beschränkung der WE)

Gebiete	Z	GRZ	GFZ	TH	GH	Bauweise	WE/Wohngebäude
WA 1	II zwingend	0,4	0,8	7,5 m	11,5 m	a < 15,0 m	5 WE/ E
WA 2	II max.	0,4	0,6	7,0 m	10,5 m	offen	2 WE/ E, DHH, HG
WA 3	-	0,4	-	4,0 m	9,5 m	a < 20,0 m	2 WE/ DHH
WA 4	-	0,3	-	4,0 m	9,0 m	a < 15,0 m	2 WE/ E
WA 5	-	0,3	-	4,0 m	9,0 m	a < 18 m	2 WE/ E, DHH
WA 6	II max.	0,4	0,6	7,0 m	10,5 m	a < 15,0 m	3 WE/ E
- 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.
- 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 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 RRHB**
Die öffentliche Grünfläche ist als naturnaher offener Grünlandbereich mit eingelagertem Regenrückhaltebecken zu unterhalten.

Örtliche Bauvorschriften

- Die örtlichen Bauvorschriften gelten in den jeweils zugeordneten Teilbereichen des Geltungsbereichs:
- 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 5 sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 50° zulässig. 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 Pultdächer 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, 7026, 8019, 8022, 9011 oder 9017) mit gewellter Oberfläche (z.B. Holzziegel) 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.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt 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, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Friesland (Lindenallee 1, 26441 Leyer, Tel.: 04451 919-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 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.
- Kampfmittel funde**
Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell noch keine Luftbildauswertung bzgl. Kampfmittel funde vorgenommen wurde. Solch eine Auswertung wird dringend empfohlen.
- Klimaschutz**
Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lagen sowie der entsprechenden First- / Dachrichtung empfehlenswert.

PRÄAMBEL
AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAURESETZBUCHES (BAUREG) V. N. 4 VON 1986 NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLANES NR. III/42 "HOOKSIEL - BAUGEBIET HOHE WEG" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
WANGERLAND, DEN _____

VERFAHRENSVERMERKE
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.03.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/42 "HOOKSIEL - BAUGEBIET HOHE WEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUREG AM 21.09.2019 ÖRTLICH BEKANNTMACHT WORDEN.
WANGERLAND, DEN _____

2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB: 1 : 1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODÄSISCHEN NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTER- VERWALTUNG 2017
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionales Amt Aurich
Katasteramt Varel

DER BESCHLUSS ÜBERTRIFFT DEN INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTLICH BEDINGTEN BAULICHEN ANLAGEN (STAND VOM 30.03.2017), SIEHET HINSCHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
VAREL, DEN _____

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG
(UNTERSCHRIFT) SIEGEL
BOCKHORN, DEN _____
HWPlan
Stadtplanung
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489492
hwplan.bockhorn@gwdn.net
VORENTWURF: 20.09.2019
ENTWURF: 14.11.2019
SATZUNG: _____
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H. WEYDRINGER

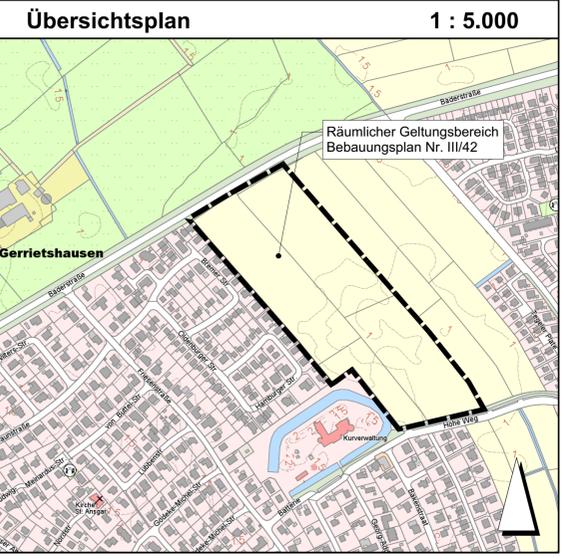
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/42 "HOOKSIEL - BAUGEBIET HOHE WEG" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUREG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ÖRTLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG SOWIE DIE WESENTLICHEN STELLUNGNAHMEN HABEN VOM _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUREG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
WANGERLAND, DEN _____

5. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. III/42 "HOOKSIEL - BAUGEBIET HOHE WEG" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUREG IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUREG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
WANGERLAND, DEN _____

6. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUREG AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND NR. _____ SOWIE IM INTERNET UNTER DER ADRESSE WWW.WANGERLAND-ONLINE.DE BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. III/42 "HOOKSIEL - BAUGEBIET HOHE WEG" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
WANGERLAND, DEN _____

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/42 "HOOKSIEL - BAUGEBIET HOHE WEG" SIND DIE VERLETZUNGEN VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____
BÜRGERMEISTER _____
BÜRGERMEISTER _____
BÜRGERMEISTER _____



**Gemeinde Wangerland
Landkreis Friesland**

**Bebauungsplan Nr. III/42
"Hooksiel - Baugebiet Hohe Weg"**
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf
M. 1 : 1.000
14.11.2019

Herbert Weydringer
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489 492
Mobil: 01520-899 91998
hwplan.bockhorn@gwdn.net