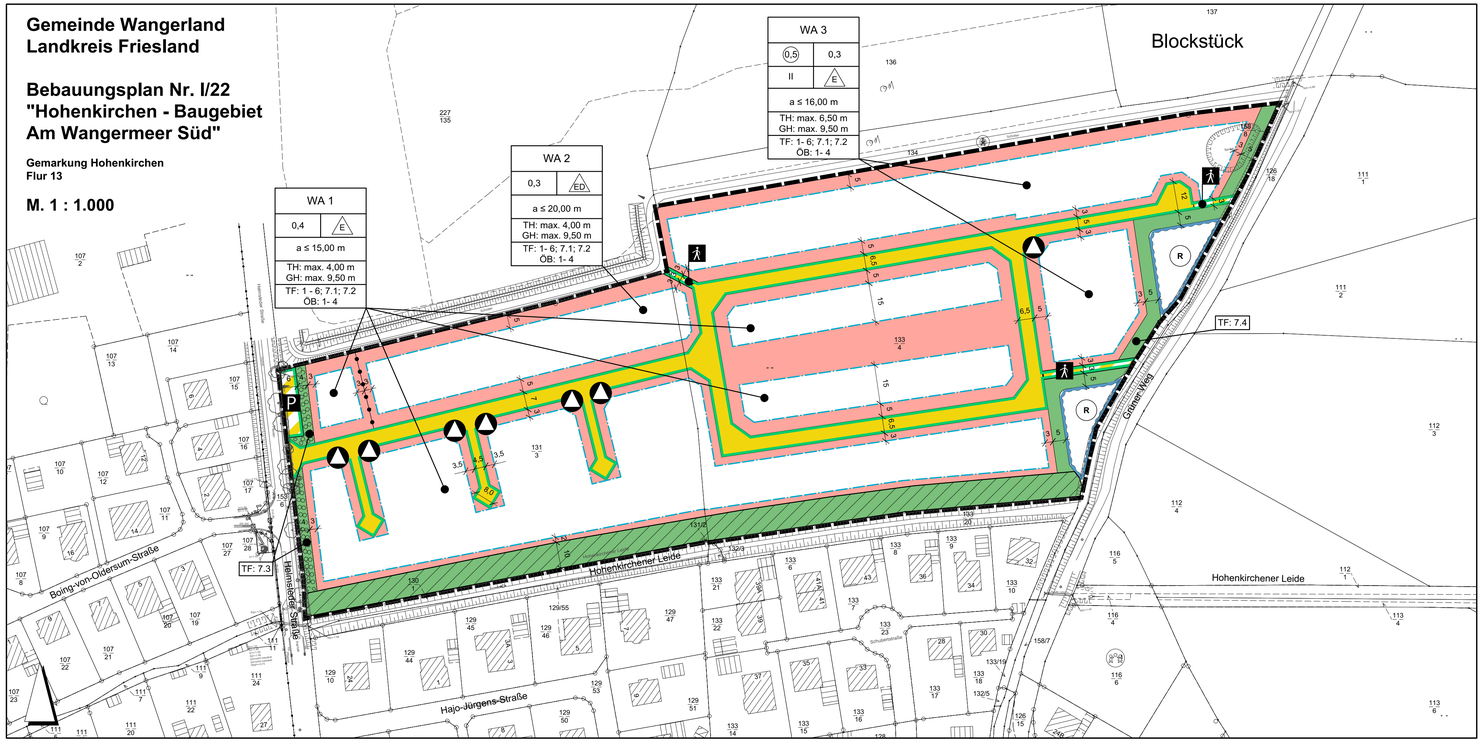
Gemeinde Wangerland
Landkreis Friesland

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

Gemarkung Hohenkirchen
Flur 13

M. 1 : 1.000



Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

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

1. 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.

2. Dachformen und Dachneigungen

Im WA 1 - WA 3 sind nur Sattel-, Walm- 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 Pultdächer mit einer Neigung von mindestens 20° für den langen Schenkel zulässig.
Anlagen für die regenerative Energiegewinnung (Solar, Photovoltaik) sind zulässig.

3. 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. Hohlziegel) zu verwenden. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

4. 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.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Räumuferstreifen

Entlang des Gewässers II. Ordnung ist in einem Abstand von 10,0 m zur Böschungsoberkante ein Räumuferstreifen gem. Satzung der Sielacht Wangerland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bepflanzungen dürfen nur in Abstimmung mit der Sielacht vorgenommen werden.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLANES NR. I/22 "HOHENKIRCHEN - BAUGEBIET AM WANGERMEER SÜD", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 ABS. 3 NBAUO, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 21.09.2019 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB 1 : 1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTER-VERWALTUNG
2017

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
REGIONALDIREKTION AURICH

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DIEM 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.

VAREL, DEN _____

KATASTERAMT VAREL

_____ SIEGEL
(UNTERSCHRIFT)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG

BOCKHORN, DEN _____

*HW*Plan
Stadtplanung
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn
Telefon: 04453-489492
hwplan.bockhorn@ewe.net

VORENTWURF: 20.09.2019
ENTWURF: 16.12.2019
SATZUNG: 25.02.2020

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. H: WEYDRINGER

_____
(UNTERSCHRIFT)

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 02.12.2019 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. I/22 "HOHENKIRCHEN - BAUGEBIET AM WANGERMEER SÜD" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 08.01.2020 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG SOWIE DIE WESENTLICHEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN HABEN VOM 20.01.2020 BIS 20.02.2020 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WANGERLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. I/22 "HOHENKIRCHEN - BAUGEBIET AM WANGERMEER SÜD" NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

6. 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.ORG BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLANES NR. I/22 "HOHENKIRCHEN - BAUGEBIET AM WANGERMEER SÜD" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. I/22 "HOHENKIRCHEN - BAUGEBIET AM WANGERMEER SÜD" SIND DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN SOWIE MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1 - 3 — Allgemeine Wohngebiete 1 - 3 (TF 1)

2. 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)

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise (TF 3/5)
E — nur Einzelhäuser zulässig (TF 4/5)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (TF 4/5)
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung:
P — öffentliche Parkplätze
Fuß- und Radweg
Standplatz für Müllbehälter

5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen (TF 7.3; 7.4)

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

R — 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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
TF — Textliche Festsetzungen
ÖB — Örtliche Bauvorschriften

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

Ufer- und Gewässerrandstreifen gem. nachrichtlicher Übernahme aus der Satzung der Sielacht Wangerland; siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 1

Textliche Festsetzungen

1. 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.

2. 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 Fassadenmitte gemessen.
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahn der Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinien von Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 werden die unter Ziffer 5 aufgeführten Werte festgesetzt.

3. 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.

4. 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.

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)
WA2	4,0 m	9,5 m	EH: max. 15,0 m DH: max. 20,0 m	2 WE/Wohngebäude (E) 2 WE/Wohngebäude (DH/RH
WA 3	6,5 m	9,5 m	EH: max. 16,0 m	3 WE/Wohngebäude

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

7.1. 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.

7.2. 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, das die verbleibenden 90 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen herzustellen und zu unterhalten sind.

7.3. 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.

7.4. Naturnahe öffentliche Grünfläche mit RRHB
Die öffentliche Grünfläche ist als naturnaher offener Grünlandbereich zu entwickeln. Darin können Regenrückhalteeinrichtungen angelegt und unterhalten werden.

Hinweise

1. 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.

2. Bodenfunde und archäologischer Bodenschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, 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 (Lindenallee 1, 26441 Jever, Tel.: 04461/919-0) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg Tel. 0441/205 766-15 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

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Friesland) zu melden.

4. Kampfmittelfunde

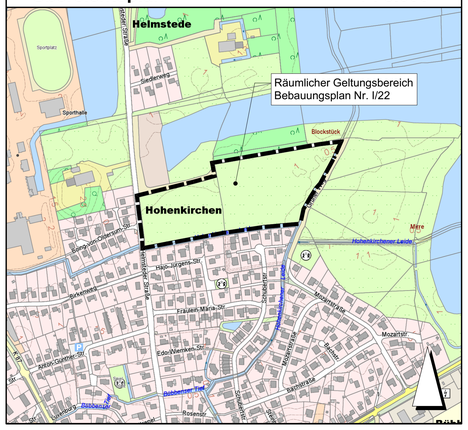
Aufgrund der Nähe des Standortes zu Wilhelmshaven und zu ehemaligen Flugabwehrstellungen (Schillig) wird dringend empfohlen, vor Baubeginn entsprechende Luftbildauswertungen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu beantragen. Die Kosten für diese Luftbildauswertungen sind vom Bauherrn zu tragen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover zu informieren.

5. 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 gem. § 84 Abs. 3 NBauO

HWPlan STADTPLANUNG

M. 1 : 1.000

25.02.2020

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