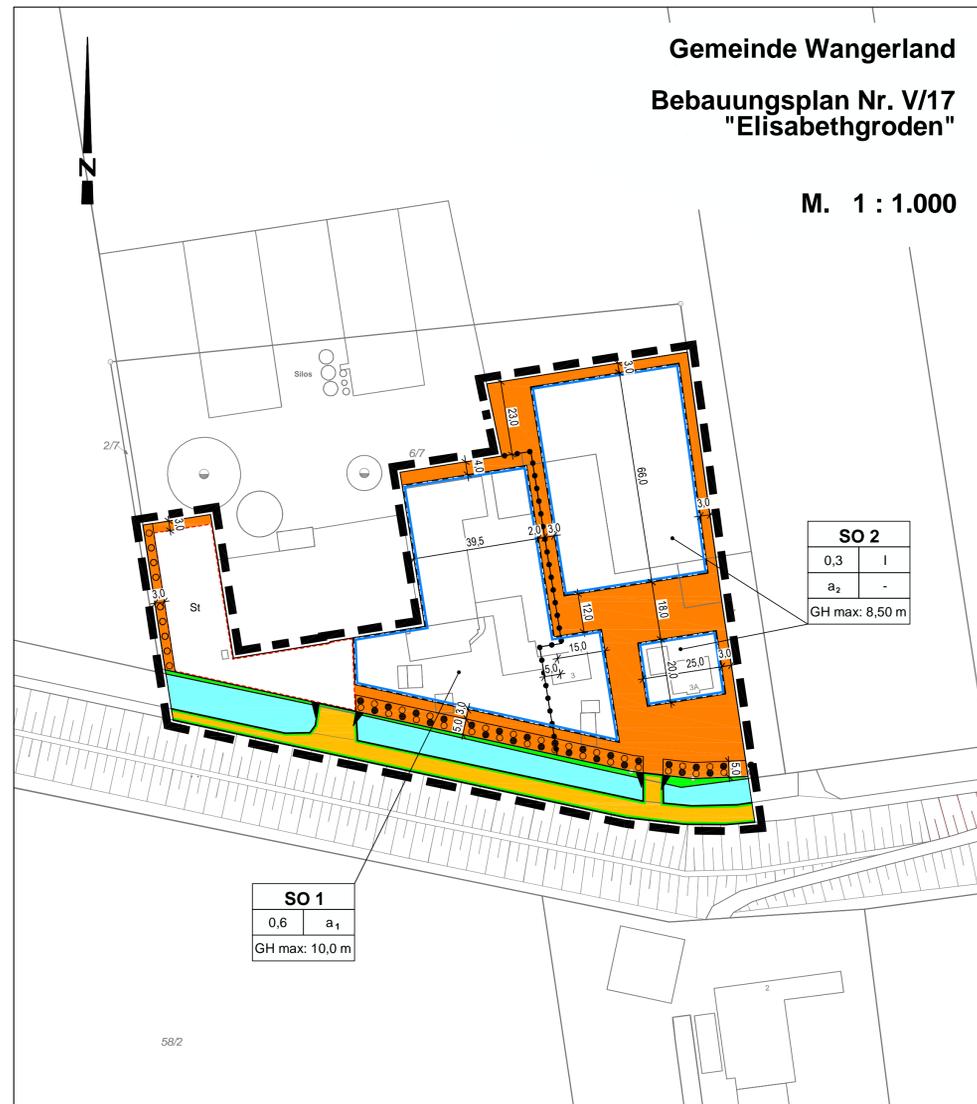


Gemeinde Wangerland
 Bebauungsplan Nr. V/17
 "Elisabethgroden"
 M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet
 "Hofrestaurant / Ferienwohnungen"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 (z.B.) Grundflächenzahl als Höchstmaß
 I Gebäudehöhe als Höchstmaß
 GH max: 10,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise a1 und a2 (vgl. TF 2)
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Einfahrtsbereich

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

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

Wasserflächen - Graben

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
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Zweckbestimmung:
 St Stellplätze

Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet „Hofrestaurant/Ferienwohnungen“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
 Das Sondergebiet „Hofrestaurant/Ferienwohnungen“ dient der Unterbringung von Ferien- und Betriebsleiterwohnungen, eines Cafés / Restaurants mit Hofladen.
 1.1 Im Sondergebiet SO 1 sind ein Café/Restaurant mit Außen-Terrassen und eine Kfz-Stellplatzanlage zulässig.
 1.2 Im Sondergebiet SO 1 ist ein Hofladen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 80 qm zulässig, es sind landwirtschaftliche Produkte aus dem Betrieb (eigene Produktion), sowie verarbeitete Produkte aus der Region zulässig. Der Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente gemäß Wangerländer Sortimentsliste darf höchstens 20 % betragen.
 1.3 Im Sondergebiet SO 1 und 2 sind Betriebsleiterwohnungen und Ferienwohnungen zulässig. Die Anzahl der Betriebsleiterwohnungen ist auf 3 Wohnungen und die Ferienwohnungen sind auf insgesamt 20 Ferienwohnungen beschränkt.
 1.4 Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind zugeordnete Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze zulässig.
- Abweichende Bauweisen a1 und a2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
 2.1 Abweichende Bauweise a1: Es gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise. Davon abweichend sind in der Bauweise a1 Gebäudelängen über 50 m zulässig.
 2.2 Abweichende Bauweise a2: Es gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise. Davon abweichend sind in der Bauweise a2 Gebäudelängen nur bis 18 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- 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.
- Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
 Der vorhandene Bewuchs innerhalb der gekennzeichneten Pflanzflächen ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen, es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

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**
 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 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.
- 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. Mineralikohlenwasserstoffgeruch 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.
- Kampfmittel**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln.
 Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern / Kampfmitteln gewertet werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Deichlinie**
 Das Plangebiet schließt z.T. Flächen der 2. Deichlinie ein. Nach dem Niedersächsischen Deichgesetz sind die 2. Deichlinien in ihrem Bestand zu erhalten. Es dürfen keine Veränderungen im Bereich der 2. Deichlinie vorgenommen werden.

Präambel

Aufgrund 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. V/17 „Elisabethgroden“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
 Hohenkirchen, den _____
 (Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/17 „Elisabethgroden“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
 Hohenkirchen, den _____
 (Bürgermeister) (Siegel)
- Plangrundlage**
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2017 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Ost
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege 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. W. Lübke
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 (Unterschrift) (Siegel)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**
 Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
 Technische Mitarbeit: D. Nordhoff
 Oldenburg, den 18.03.2020
 Im Technologiepark Nr. 4
 26129 Oldenburg
 T: 0441 988 403 - 10
 info@lux-planung.de
 www.lux-planung.de
 lux
 planung
- 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 ausgelegt.
 Hohenkirchen, den _____
 (Bürgermeister) (Siegel)
- 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 ausgelegt.
 Hohenkirchen, den _____
 (Bürgermeister) (Siegel)
- 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 _____
 (Bürgermeister) (Siegel)
- 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 _____
 (Bürgermeister) (Siegel)
- 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 _____
 (Bürgermeister) (Siegel)
- Beglaubigungsvermerk**
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
 Hohenkirchen, den _____
 (Bürgermeister) (Siegel)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Wangerland
 Bebauungsplan Nr. V/17
 "Elisabethgroden"

M. 1 : 1.000