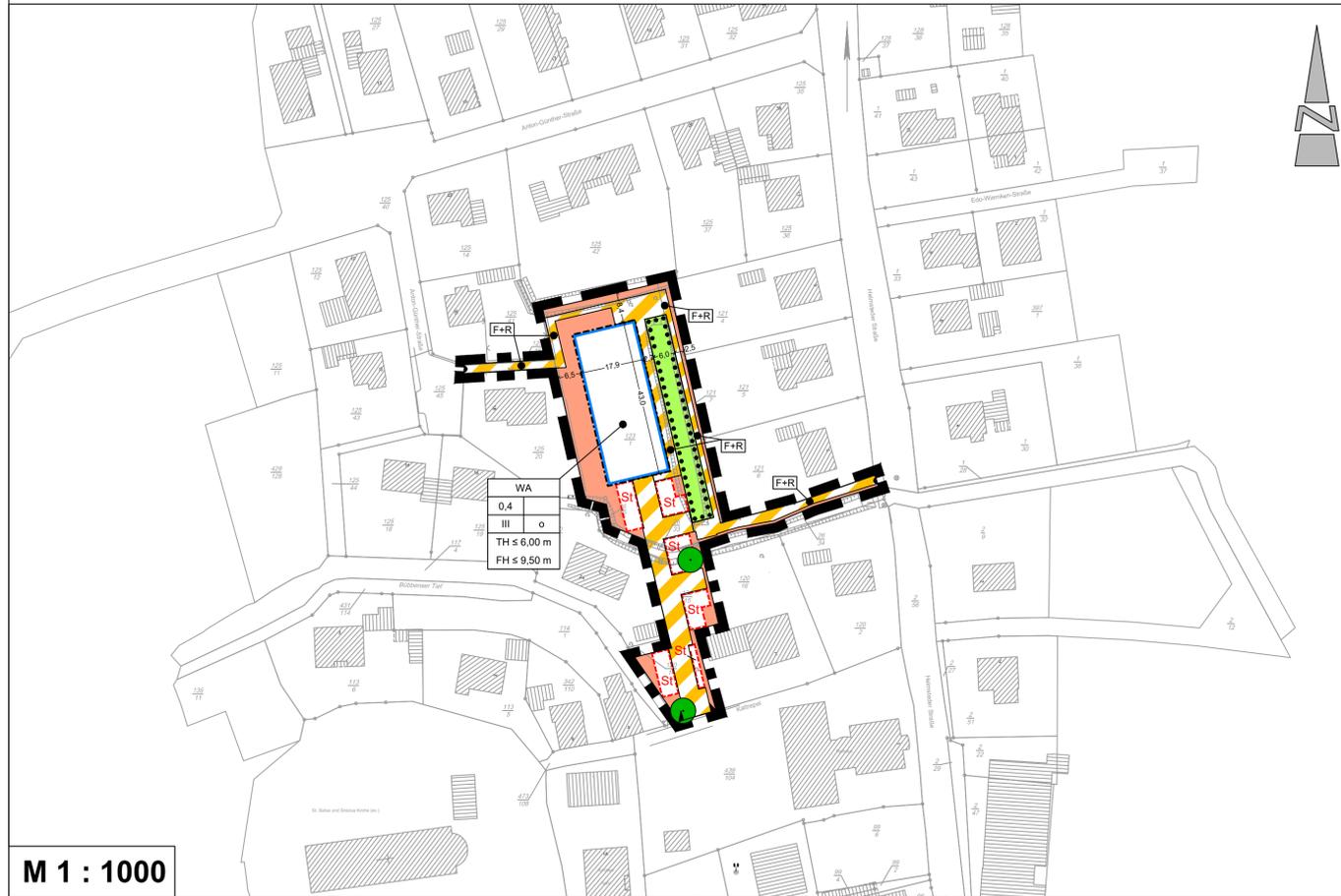


Gemeinde Wangerland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Hohenkirchen-Nord"

gem. § 13a BauGB



M 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,7 durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Nächster Schachtdeckel der Anton-Günther-Straße = 1,02 m. ü. NNH
- Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB vorhandenen Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Für die Neuanlage von PKW-Stellplätzen sind - sofern die überlaubte Fläche betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Hohenkirchen-Nord" identisch.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Mansarden-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 15° und 60° zu errichten. Bei Garagen, Gebäuden als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und für Wintergärten sind auch Flachdächer mit Neigungen unter 15° zulässig. Anlagen für die regenerative Energiegewinnung (Solar, Photovoltaik) sind zulässig.
- Für die Dacheindeckung der Dächer ist rotes oder rotbraunes Ziegelmateriale (RAL-Farbbregister 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, oder 3013) bzw. schwarzes oder anthrazitgraues Ziegelmateriale (RAL-Farbbregister 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022, 9011 oder 9017) mit gewellter Oberfläche (z.B. Holzziegel) zu verwenden. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu verzichten. Zufahrten, Fußwege und Terrassen, soweit die nach § 19 BauNVO zulässige GRZ eingehalten wird, können mit Pflaster, Plattenbelag oder als wassergebundene Decke hergestellt werden.
- 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.
Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg - Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen, Bombenblindgänger) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mittteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrlöcher zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Wangerland einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Hohenkirchen-Nord", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Wangerland, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 2019).

Varel,

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Varel

..... (Siegel)
..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Hohenkirchen-Nord" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Hohenkirchen-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Hohenkirchen-Nord" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Wangerland, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wangerland hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Hohenkirchen-Nord" sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Wangerland, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Hohenkirchen-Nord" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Hohenkirchen-Nord" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wangerland, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Hohenkirchen-Nord" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Wangerland, (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Hohenkirchen-Nord" stimmt mit der Urschrift überein.

Wangerland, (Siegel) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
III Zahl der Vollgeschosse, z.B. III
TH ≤ 6,00 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z.B. ≤ 6,00 m
FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. ≤ 9,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 Ein- und Ausfahrtsbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Erhaltung von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Wangerland Landkreis Friesland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 "Hohenkirchen-Nord" gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

18.05.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

