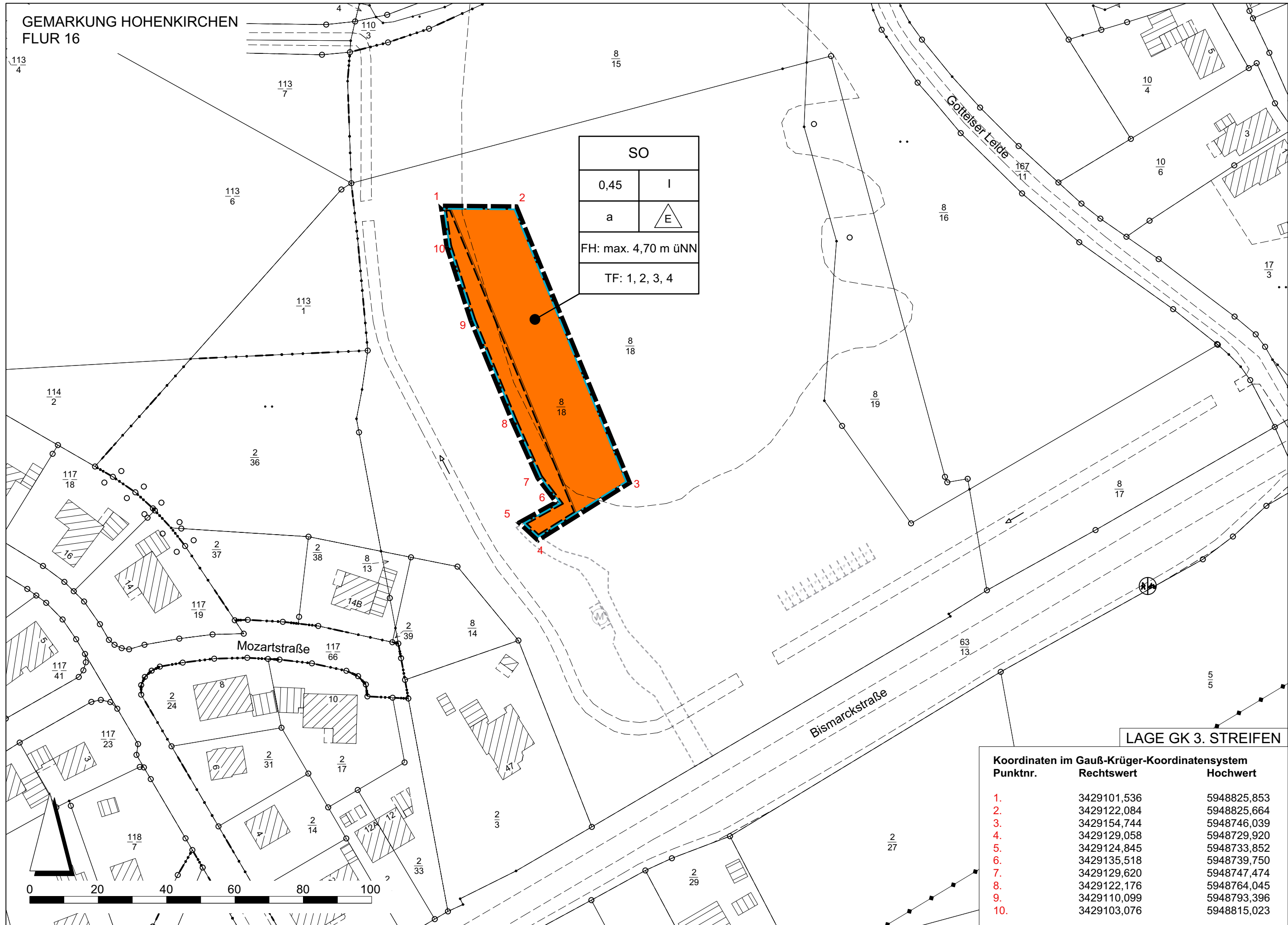




PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "Ferienwohnen auf dem Wasser (Hausboote)"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,45 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH: max. 4,70 m üNN maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

II. DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

Zuwegung
Öffentliche Zuwegung zum Plangebiet über gewidmete Straßenverkehrsflächen, Flächen im laufenden Widmungsverfahren und gemeindliche Schotterwege.
Parkplätze für Hausbootnutzer
Müllstation für Hausbootnutzer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Ferienwohnen auf dem Wasser (Hausboote)“ (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von schwimmenden, an Steganlagen fest verankerten Hausbooten. Zulässig sind auf schwimmenden Pontons errichtete Gebäude, die dem Ferienwohnen oder dem Beherbergungsgewerbe dienen. Maximal zulässig sind 12 Pontons mit maximal je einem Gebäude sowie einem flexiblen, hölzernen Zugangssteg von max. 2,00 m Breite zum Hauptsteg. Zusätzlich ist am westlichen Geltungsbereichsrand eine fest mit dem Boden verankerte Steganlage (Hauptsteg) in Holzbauweise mit einer Breite von 2,0 m zulässig, die der Anbindung der Pontons sowie der Unterbringung von Ver- und Entsorgungsanlagen dient.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe beträgt 4,70 m ü NN (Hinweis: Maximalwasserspiegel des Wangermeers 0,5 m ü NN).

2.2 Überschreitungen der Gebäudehöhe
Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie bspw. Lüftungseinrichtungen oder Geländer können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Überschreitung der Grundfläche
Eine Überschreitung der Grundfläche ist nicht zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise wird die maximale Länge der Gebäude mit 12,00 m und die maximale Breite mit 4,50 m festgesetzt. Die Abstände der Pontons untereinander werden mit mindestens 3,00 m festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den zulässigen Gebäuden (Hausbooten) ist je Gebäude nur eine Wohnung zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer und Nutzer sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verwendung von Materialien
Beim Bau und bei der Unterhaltung der Gebäude im, am, über und unter dem Gewässer sind nur wasserungefährliche Baustoffe, Anstriche und Pflegemittel zu verwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/23 „Wangermeer-Süd (Hausboote)“.

1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Eine Begehrbarkeit der Flachdächer sowie die Nutzung als Dachterrasse sind zulässig. Anlagen, die zur Energiegewinnung eingesetzt werden (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage) sind zulässig.

2. Außenwände der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind aus Kunststoff herzustellen und müssen den grauen RAL-Farben 7009, 7022, 7043, 7010, 7011, 7024, 7012, 7026, 7037, 7015, 7031, 7016 oder 7021 entsprechen. Glasflächen sind zulässig, ebenso wie untergeordnete Abstellungen aus Holz in naturbelassener Farbgebung.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

2. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gemacht werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Friesland gemeldet werden.

4. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Wangerland zu benachrichtigen.

5. Maßnahmen an Gewässern

Ausbaumaßnahmen von Gewässern bedürfen der Planfeststellung oder Plangenehmigung nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 108 des Nds. Wassergesetzes (NWG). Für Anlagen in, an, über und unter Gewässern ist nach § 36 WHB i. V. m. § 57 NWG eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde notwendig.

6. Verkehrssicherheit

Die Verkehrssicherheit der in der Wasserfläche befindlichen Gebäude muss über Stabilitäts- und Festigkeitsnachweis von einem anerkannten Sachverständigen geprüft werden. Die Verkehrssicherheit ist regelmäßig zu überprüfen.

PRÄAMBEL

AUFGUNDE DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEU-BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (INKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 86) HAT DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN I/23 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.09.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES I/23 "WANGERMEER - SÜD (HAUSBOOTE)" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 27.05.2020 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1: 1.000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2019



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 09.10.2019). 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.

VAREL, DEN _____

KATASTERAMT VAREL

(UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE WANGERLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.12.2020 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 04.01.2021 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 13.01.2021 BIS 12.02.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WANGERLAND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN I/23 "WANGERMEER - SÜD (HAUSBOOTE)" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE WANGERLAND IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN I/23 "WANGERMEER - SÜD (HAUSBOOTE)" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WANGERLAND, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE WANGERLAND



PLANINHALT

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN I/23
"WANGERMEER - SÜD (HAUSBOOTE)"

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11371	Segger	Segger	Bottenbruch	780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJ.EKTDAT	DATUM	PLANSTAND
2021_02_24_11371_BPI_23_S_vwx	24.02.2021	Satzung

PLANVERFASSER



Thalen Consult GmbH
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG